



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Jukka Vakimo

Asunto- ja kiinteistösijoittaminen

Liiketalous
2018

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Jukka Vakimo
Opinnäytetyön nimi	Asunto- ja kiinteistösijoittaminen
Vuosi	2018
Kieli	suomi
Sivumäärä	44 + 4 liitettä
Ohjaaja	Jukka Paldanius

Asunto- ja kiinteistösijoittaminen on Suomessa kasvava sijoitusmuoto. Maasamme on noin 220 000 yksityistä asuntosijoittajaa, joista suurin osa omistaa yhden tai kaksi asuntoa. Näistä ajatuksista opinnäytetyö avaa asunto- ja kiinteistökauppojen eroja ja sitä, miten ne eroavat toisistaan myyjien ja ostajien näkökulmista. Työn tavoitteena oli selvittää mitkä seikat johtavat asuntosijoittamiseen, millaisia riskejä on olemassa ja minkälaista tuottoa voidaan vuokratuloilla saavuttaa sekä mitkä seikat vaikuttavat tuoton syntyyn.

Työn johdannossa käsitellään syitä, miksi tämä aihe nousi opinnäytetyön kohteeksi. Teoriaosiossa käydään läpi asuntosijoittamiseen johtavia syitä, asuntosijoittajamisen riskejä, millaista tuottoa vuokraaminen antaa ja miten tuottoa verotetaan. Asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen ostamisessa ja myymisessä on toisistaan poikkeavia lakeja ja käytäntöjä, mitkä on hyvä tietää. Työn teoriaosuudessa tutustutaan myöskin asuntorahastojen toimintaan sekä miten vuokralaisten kanssa tehdään vuokrasopimus.

Tutkimuksessa tuli esille, että vuokrattavan asunnon suurentuessa vuokratuotto ei suurene samassa suhteessa ja näin pääomantuottoakin jää pienemmäksi. Kiinteistön korjauskulut jakautuvat osakkeiden tai neliöiden mukaan ja näin isompiin asuntoihin kohdistuu suurempi velkavastuu.

Vuokratuottolaskelmissa päästiin kohtuullisiin tuottoihin, pääomaverotuksen jälkeen tuotoksi tuli noin kolme prosenttia ja omanpääoman tuotoksi noin 13 prosenttia, kun asuntoon oli sijoitettu 15 prosenttia omapääomaa. Kokonaisuutena asunto- ja kiinteistösijoittaminen voidaan todeta kannattavaksi ja vakaaksi sijoitusmuodoksi.

ABSTRACT

Author	Jukka Vakimo
Title	Housing and Real Estate Investment
Year	2018
Language	Finnish
Pages	44 + 4 Appendices
Name of Supervisor	Jukka Paldanius

Housing and real estate investing is a growing form of investment in Finland. Our country has about 220,000 private housing investors, most of who own one or two flats. On this basis, this thesis began to be formed. The aim was examine the differences between housing and real estate transactions and how they differ from the point of view of sellers and buyers. The aim was also to find out which factors lead to housing investments, what kind of risks and what kind of income can be achieved through rental income and what factors affect the return on income.

The introduction of the study addresses the reasons why this subject became the subject of the thesis. In the theoretical study, the reasons leading to the housing investment, the risks the homeowner has, the kind of income that the rent is made and how the proceeds are taxed. Buying and selling of shares in housing and real estate have different laws and practices, which for on investor is good to know. The theoretical study also introduces the activities of housing funds and how to make a lease agreement with tenants.

The study found out that when the area of the rented space increases, the rental income will not increase in the same proportions and, thus, the capital gains will be smaller. Property repair costs are divided by shares or square meters, and as a result, larger housing loans are faced with larger housing liabilities.

The rent yields in the calculations were reasonably profitable, after the capital tax return came about three per cent and the return on equity was about 13 per cent when to 15 per cent of the own equity. As a whole, housing and real estate investing can be a profitable and stable had been invested into the home form of investment.

Keywords	investment, housing, real estate, renting
----------	---

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset	7
1.2	Tutkimusmenetelmät ja aineisto	8
1.3	Aiemmat opinnäytetyöt aiheesta.....	8
1.4	Työn sisältö ja rakenne	9
2	ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	10
2.1	syitä asuntosijoittamiseen	10
2.2	Asuntosijoittamisen tuotto	11
2.3	Velkavipu.....	14
2.4	Asuntosijoittamisen riskit	15
2.5	Asuntosijoittamisen verotus.....	17
3	ASUNTO.....	19
3.1	Asunto-osakeyhtiön määritelmä	19
3.1.1	Vastikkeet.....	19
3.1.2	Asuntokaupan tekeminen	20
3.1.3	Asunnon sijainti	23
3.1.4	Asunnon koko verrattuna vuokraan	24
3.2	Kiinteistön määritelmä.....	24
3.2.1	kiinteistökaupan tekeminen.....	25
3.2.2	Kiinteistön tarkastaminen.....	27
3.2.3	Etuosto-oikeus kiinteistökaupassa	28
3.2.4	Toimet kaupan jälkeen	29
3.3	Asuntorahastot	30
3.4	Vuokraus	31
3.4.1	Vuokranvälittäjä.....	32
3.4.2	Vuokrasopimus	32
3.4.3	Vuokra-aika.....	33
3.4.4	Vakuusmaksu	33
3.4.5	Vuokran suuruus ja korotus	34
3.4.6	Vuokrasopimuksen irtisanominen.....	34
3.4.7	Vuokralaisen muuttopäivä	35

4	SIJOITUSASUNNON KANNATTAVUUS.....	36
4.1	Asunto 1 yksiö keskustassa.....	36
4.2	Asunto 2 yksiö Klemetilässä.....	39
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	41
	LÄHTEET	42

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuva 1 Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat ja kehitys 2010-luvulla.	12
Kuva 2 Vuokrien neliöhintojen kehitys 2010-luvulla.....	13
Kuva 3 Velkavivun vaikutus tuottoihin	14
Kuva 4 kohde yksiö Vaasan keskusta-alueella	36
Kuva 5 kohde yksiö Vaasan Klemetilässä	39

1 JOHDANTO

Tutkimuksen aihe, asunto- ja kiinteistösijoittaminen, lähtee omasta mielenkiinnostani selvittää, miten omat pienet pääomat saadaan kasvatettua ostamalla ja vuokraamalla asuntoja tai kiinteistöjä. Olen vuosia sitten lukenut artikkelin, jossa vakuutettiin, että sijoitusasunnon voi säästää itselleen ilman omaa pääomaa tai panostusta, pelkkien vuokrien avulla. Tässä työssä haluan selvittää miten, mitä ja kuinka pitää toimia tämän onnistumiseksi.

Tutkimus tehdään tavallisen yksityissijoittajan näkökulmasta. Asunnon tai kiinteistön hankinta on aina iso päätös, tuli se sitten omaan tai sijoituskäyttöön, niin ostajan tulee olla tietoinen kaikista ostamisesta syntyvistä muistakin kuluista. Tässä työssä siis tutkitaan mitä vaihtoehtoja on sijoittaa asuntoihin ja kiinteistöihin?

1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, mitä vaaditaan kannattavalta asutosijoitukselta. Työhön kootaan asunnon hankkimisessa tarvittavat tiedot, tuleepa kaupan kohde sitten omaksi kodiksi tai sijoitusasunnoksi.

Tutkimuksella haetaan vastauksia kysymyksiin: Mihin tai minkälaisiin asuntoihin tai kiinteistöihin kannattaa sijoittaa? Mitkä ovat sijoittamisen riskit ja vastuut? Mikä on sijoituksen tuotto vai onko sitä?

Tutkimuksen teoriaosuudessa käydään lävitse asunto- ja kiinteistökauppoihin kuuluvia käsitteitä. Tutkimus tehdään yleisellä tasolla ja tuottolaskuesimerkkeinä käytetään Vaasan ympäristössä olevia myytäviä ja vuokrattavia yksioita ja/ tai pieniä kaksioita sekä kiinteistöjä.

Tutkimuksessa selvitetään kaikki mahdolliset kulut ja menot, joita asuntojen ostossa syntyy. Lisäksi työssä tutkitaan asuntojen arvonmuutoksia ja esimerkiksi lainarahan käyttöä sijoituksissa ja velan kuolelusta vuokrien kautta. Yhtenä osa-

alueena työssä tutkitaan asuntosijoittajalle syntyviä riskejä ja miten niitä hallitaan ennen ostamista, sen jälkeen ja tulevaisuudessa.

Lopputuloksena saadaan kattava opas asunnon tai kiinteistön ostamista harkitseville ja sijoittajille luodaan kannattavuuslaskelma siitä, onko sijoitus tuottava vai ei.

1.2 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Empirian aineistona käytetään asuntojen myynti-ilmoituksista saatavia myyntihintoja sekä hoito- ja rahoitusvastikkeita. Vuokrausilmoituksista etsitään asuntojen käypiä vuokrahintoja, sillä näillä voidaan laskea sijoituksille saatavaa tuottoa. Pyrkimyksenä on saada sekä myyntihinnat että pyydettyvät vuokrat samoista tai vastaavista kohteista/ taloyhtiöistä.

1.3 Aiemmat opinnäytetyöt aiheesta

Aiheesta on tehty joitakin tutkimuksia, hyvin samanlainen opinnäytetyö on Satakunnan ammattikorkeakoulun opiskelijan Sari Saarisen loppuvuodesta 2016 valmistunut työ Kannattava asunto-osakesijoittaminen Turussa. Työssään Saarinen toteaa, että asuntosijoittajan tulee harkita, selvittää ja tehdä taustatyöt tarkoin ennen sijoittajaksi ryhtymistä. Kannattavuuslaskelmissa vuokratuotoiksi hän sai 3-4%:n tuoton ja velkavipua hyväksi käyttäen sijoitetun omanpääoman tuotoksi 20%.

Toinen kattava tutkimus on Sami Heikkilän Vaasan ammattikorkeakoulusta vuonna 2014 tekemä työ Kiinteistösijoituksen hankinta Espanjasta. Tässä työssä Heikkilä tutki, millaiset sijoitusmahdollisuudet on sijoittaa Espanjaan ja osittain sijoittamisen sekä omistamisen eroavaisuuksia kotimaahan nähden. Loppupäätelmässä hän totesi Espanjaan sijoittamisen melko haasteelliseksi, vuoden aikojen mukaan vaihtuvien vuokrien sekä pitkäaikaisen vuokralaisen saamisen vuoksi.

Asunto- ja osakesijoittaminen 2000-luvulla työssään Matti-Pekka Lehtinen Vaasan ammattikorkeakoulusta tutki, mitkä sijoituskohteista olivat tuottaneet sijoittajalle

parhaiten ja mistä sijoituskohteesta sijoittaja sai parhaan hyödyn. Loppupäätelmässä todettiin osakesijoitusten reagoivan markkinatilanteisiin voimakkaammin kuin asuntosijoitukset. Asuntosijoitusten todettiin tuottaneen lähes 3%:a enemmän kuin osakesijoitukset.

Johanna Viitanen tutki vuonna 2015 Satakunnan ammattikorkeakoulusta työssä nimeltään Riskit asuntosijoittamisessa. Työn alussa käsiteltiin sijoittamisen eri muotoja ja sitten keskityttiin asuntosijoittajaan ja hänen kohtaamiinsa riskeihin sekä niiden hallintaan. Lopputulemassa selvisi vähiten riskittömin vaihtoehto olevan yksiö, joka sijaitsee kasvukeskuksessa tai yliopistokaupungissa hyvien kulkuyhteyksien äärellä.

1.4 Työn sisältö ja rakenne

Tutkimus jakautuu teoriaosuuteen ja empiiriseen osuuteen. Luvussa kaksi pohditaan mitä syitä on aloittaa asuntosijoittajana. Luvussa käydään myös läpi, millaisia tuotto-odotuksia asuntosijoittaminen tarjoaa ja minkälaisilla riskeillä sekä miten tuotot verotetaan.

Kolmannessa luvussa käsitellään asunto-osakeyhtiön ja kiinteistön ostamisen ja hallitsemisen teoriaa. Siinä otetaan selvää, miten asunto-osakkeen ja kiinteistön kaupat eroavat toisistaan. Luvussa mietitään myös mitä vaikutusta asunnon sijainnilla ja koolla on vuokraan ja lisäksi tutkitaan mitä riskejä asunnon ostamiseen ja vuokraamiseen liittyy. Vuokrasopimuksesta on hyvä tietää sekä vuokranantajana että vuokralaisena mitä asioita sopimuksessa pitää olla ja miten asioista voidaan sopia.

Neljännessä luvussa tehdään laskelmat ja vertailut sijoituskohteisiin teoriaosuudessa käytyjen teorioiden mukaan. Näistä esimerkkiasunnoista tehtävien vuokratuottolaskelmien ja omanpääoman tuottojen mukaan päätellään millaiset asunnot ovat sopivia sijoituskohteiksi.

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittamisella pyritään tuoton saavuttamiseen, kuten millä tahansa muillakin sijoituksilla. Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen on varsin vakaa ja suosittu sijoitusmuoto. Vuokranantajaksi ja siten asuntosijoittajaksi on moni ajautunut ikään kuin vahingossa, joko perimällä asunnon tai muuttamalla pois omasta omistusasunnostaan. Yksityisiä vuokranantajia on Suomessa tällä hetkellä noin 220 000 ja he hallinnoivat noin 2/3 vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista. Se yleinen käsitys, että asunnon vuokraaminen olisi vaivalloista ja vuokralaisten kanssa olisi ongelmia on suurimmassa osassa osoittautunut vääräksi. Vuokralaisten kanssa onnistuminen edellyttää huolella asioihin perehtymistä ja selvää ottamista. (Vuokranantajat, 2018)

Asuntosijoittajan tärkeimpänä ratkaisuna voidaan pitää asunnon valintaa. Sijoituskohteen valinnassa tulee ensisijaisesti miettiä asunnon sijaintia, onko valittu kohde alueella jossa asuntojen ja kiinteistöjen arvot tulevat todennäköisesti nousemaan? (Vuokranantajat, 2018)

Asuntosijoittaminen on mahdollista ilman valtavan suuria riskejä. Pankit hyväksyvät noin 75% asunnon arvosta lainan vakuudeksi, jolloin sijoittajalla tulee olla omaa rahaa tai esimerkiksi oma asunto muuna vakuutena neljännekselle ostettavaan asuntoon. Sijoitusasunto on siis mahdollista käyttää lainan vakuutena ja saatavat vuokratulot huolehtivat lainan maksusta. (Vuokria Online 2017)

2.1 Syitä asuntosijoittamiseen

Asuntovarallisuus on varallisuustason ja sen jakautumisessa keskeisin tekijä. Kotitalouksista omassa asunnossa asuu noin 68 prosenttia ja kokonaisvarallisuudesta tämä on 53 prosenttia. (Tilastokeskus 2013) Asuntosijoittaminen on houkutteleva muoto varallisuuden kartoittamiseen useista syistä. Vuokrattuna asunto antaa kausittain vakaan ja ennalta tiedettävän kassavirran. Historiaa tarkasteltaessa asunnot ovat antaneet vakaan arvonkehityksen sekä niiden hintojen heilahtelu on

huomattavan paljon pienempää kuin osakkeiden. Lainan saaminen sijoitusasunnolle on myös paljon helpompaa kuin osakkeisiin. Riskien hallinta on esimerkiksi kolmen tai neljän sijoitusasunnon kautta paljon helpompaa, kun yhden asunnon. Yhdestä vuokralaisesta saatava kassavirta saattaa mennä miinukselle, mutta useamman asunnon vuokratulot tasoittavat kassavirtaa. Useissa kaupungeissa asuntosijoittamisella saa 5-6 prosentin vuokratuottoa. Tätä voidaan jo pitää hyvänä tuottona verrattaessa pankkien tarjoamiin pankkitilien korkoihin, mitkä ovat tällä hetkellä 0-5 prosenttia. Asuntosijoittajan tulee tarkkailla jatkuvasti asuntomarkkinoita ja siellä ajoittain tapahtuvia hinnoitteluvirheitä, myyjien hinnoitellessa asuntoja alhaisempaan hintaan esimerkiksi kiireen, erojen, kuolinpesien yms. seikkojen takia. Asuntosijoittaminen käy hyvin myös mielenkiintoisesta harrastuksesta, joka vaatii aluksi hieman alkupääomaa ja hyvä vuokranantaja onnistuu kartuttamaan varallisuuttaan. Sijoitusmuotona katsottuna asuntosijoittaminen on eettistä sijoittamista, siinä ei ole keinotekoisia tekijöitä, sillä asuntoja, koteja tarvitaan aina ja kaikilla ei ole mahdollisuutta ostaa omaa asuntoa. (Orava & Turunen 2013,17-20)

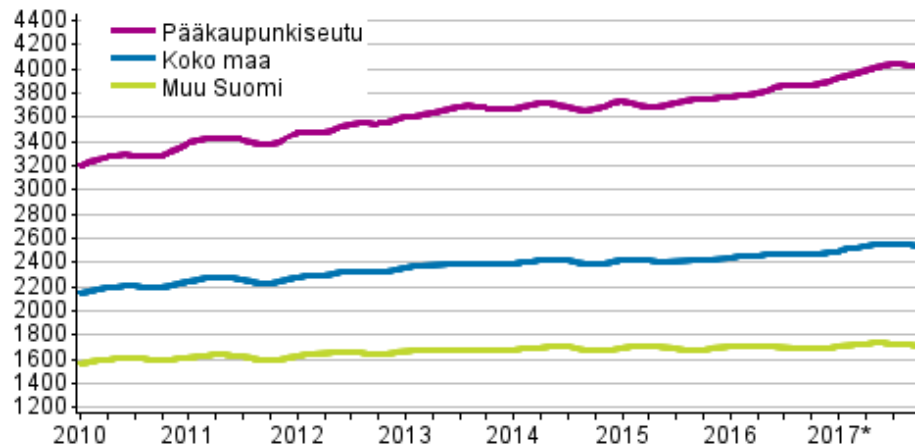
2.2 Asuntosijoittamisen tuotto

Asuntosijoittaja pyrkii saamaan tuottoa asunnossaan kiinni olevalle pääomalle, joko säännöllisenä kuukausittaisina vuokratulona tai pitkän ajan kuluessa asunnon arvonnousuna. Vuokratuotto on vakaampaa ja varmempaa tuottoa kuin arvonnousu, josta tuotto tulee vain asunnon myymällä tai ottamalla lisää lainaa arvonnousun tuomaa lisävaluutta vastaan. Arvonnousu vaatii hyvää ajoitusta, sekä asunnon oston yhteydessä kuin myös myynnin aikaan. Ostos aikaan hintojen pitää olla matalalla tasolla ja myynnin aikaan korkealla, jolloin arvonnousu konkretisoituu asuntokauppaa tehtäessä. Arvonnousuun vaikuttavia tekijöitä ovat asunnon sijainti, palveluiden saatavuus, alueen kehittyminen sekä asuntoon tehdyt korjaukset ja remonit. (Suomen vuokranantajat, 2018)

Taulukosta (kuva 1.) voidaan nähdä vanhojen kerrostalojen keskimääräisten neliöhintojen

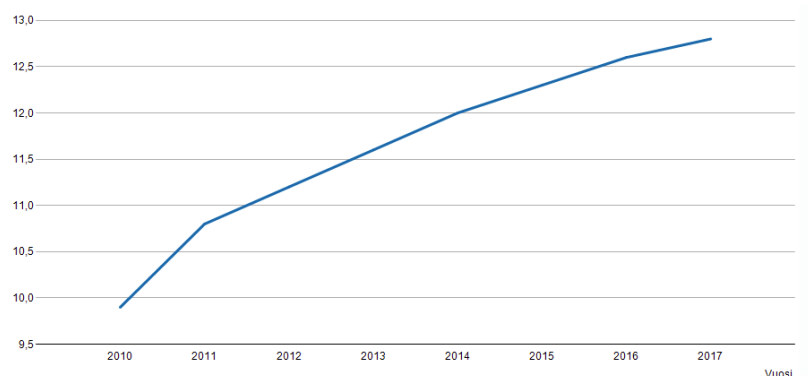
kehitys vakaan ja tasaisen arvonkehityksen 2010-luvulla. (Tilastokeskus, 2018)

Kuva 1 Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat ja kehitys 2010-luvulla.



Vuokratuottoon vaikuttavia asioita ovat niin ikään asunnon sijainti, kunto, koko sekä tehdyt remontit ja pienet kunnostukset, nämä vaikuttavat suoraan myös asunnon vuokrattavuuteen ja vuokran suuruuteen. (Orava ym. 2013, 39) Asunnon vuokratuoton laskemisessa pitää ottaa huomioon asunnosta saatava vuokra sekä kaikki asuntoon kohdistuvat kulut esimerkiksi vastikkeet, tehdyt ja tulevat korjaukset. Myöskin tyhjät kuukaudet sekä taloyhtiössä tehdyt ja tulevat remontit tulisi ottaa huomioon tuottoa laskettaessa, mutta nämä ovat kuitenkin usein vain arvion varasta tietoa, kun varmaa tietoa tulevista hankkeista ei ole saatavana. (Suomen vuokranantajat, 2018)

Kuvassa 2 on esitetty 2010-luvulla vuokrien neliöhintojen kehitys keskimäärin koko maassa. (Tilastokeskus 2018)



Kuva 2 Vuokrien neliöhintojen kehitys 2010-luvulla

Vuokratuoton laskemiseen on useita kaavoja, mutta tämä alla oleva laskukaava on yleisemmin käytetty ja siinä otetaan huomioon myöskin yksityisen vuokranantajan maksama pääomavero. (Suomen Vuokranantajat, 2017)

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times (100 - \text{pääomavero\%}) \times 12}{(\text{velaton ostohinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero})}$$

Vuonna 2018 pääomatulon veroprosentti on 30 aina 30 000 euroon asti ja tämän ylittävältä osalta 34 prosenttia (Verohallinto, 2018).

Remonttikustannukset kannattaa arvioida laskelmaan realistisesti, näiden poisjättämisen voi kostautua pahasti, sillä aika ajoin asunnon pintoja ja kalusteita pitää kohentaa. Samoin vanhoissa taloyhtiöissä vastaantulevat linjasaneeraukset ja julkisivuremontit on otettava huomioon. Taloyhtiöiden hoitovastikkeissa saattaa olla merkittäviäkin eroja. Joillakin taloyhtiöillä voi olla varsinkin kaupunkien keskusta-alueilla omistuksessaan liikehuoneistoja, mitkä yleensä ovat huomattavia tulonlähteitä taloyhtiölle ja näin pienentävät osakkaiden hoitovastike taakkaa. Laskelmassa kannattaa muistaa asunnon ostamisesta seuraava kahden prosentin (ja kiinteistöissä neljän prosentin) varainsiirtovero, tosin tämän vaikutus vuokratuottoon on vain prosentin kymmenyksiä. (Orava ym. 2013, 57-60)

2.3 Velkavipu

Asuntosijoittamisen etu on, että pankit antavat asuntoja vastaan huomattavasti helpommin lainaa, kun esimerkiksi osakeostoja varten. Osakkeiden hintojen heilahtelu ja tuottojen epävarmuus heikentävät osakkeiden vakuusarvoa ja siten pankkien lainoitus intoa. Asuntolainoille pankit sen sijaan antavat yleensä 70-80 prosentin vakuusarvon, tämä vaihtelee pankista ja ostettavasta kohteesta. Lainaa voi saada ostettavaan kohteeseen jopa sata prosenttia, mikäli on käyttää lisävakuutena jotakin muuta omaisuutta tai asuntoa. Velkavivun käyttö sijoitusasunnon hankinnassa tarkoittaa sitä, että voit hankkia sijoitusasunnon vaikka ilman omaa pääomaa ja näin päästä sijoittamaan. (Orava ym.2013, 37-38)

Velkavivun käyttäminen näin matalien korkojen aikana on varsin perusteltua, kun pankkilainasta maksettava korko alittaa vuokratuoton vähintään muutamalla prosentilla. Kuvassa 3 esitetään oman pääoman tuotto laskettuna niin, että ostetaan yksi asunto omalla pääomalla hintaan 60 000€ ja velkavipu sarakkeessa on ostettu neljä vastaavaa asuntoa, joihin kuhunkin käytetty omaa pääomaa 15 000€ ja loput lainarahaa. Laskelmasta selviää, että oma pääoman tuotto yli kolmenkertaistui velkavipua käyttämällä. Velkavivun käyttö on erittäin kannattavaa silloin kun asunnon vuokratuotto on suurempi kuin lainarahasta maksettava korko. (Sijoitusasunnot.com 2017)

	Vuokratuotto	Velkavipu
Hinta	60 000	4 x 60 000 = 240 000
Oma pääoma	60 000	60 000
Lainamäärä	—	180 000
Vuokra	450	450 x 4 = 1800
Vastike	100	100 x 4 = 400
Vuosikorko (2 %)	—	3600
Tuotto euroissa	4200	13 200
Oman pääoman tuotto 7 %		22 %

Kuva 3 Velkavivun vaikutus tuottoihin

2.4 Asuntosijoittamisen riskit

Samoin kun kaikkeen muuhunkin sijoittamiseen, niin myöskin asuntosijoittamiseen kohdistuu riskejä. Riskien suuruus riippuvat paljolti sijoittajan kokemuksesta ja osaamisesta, asuntojen sijainnista, koosta ja kunnosta samoin, kun vuokralaisten valinnasta. Riskeihin suhtautuminen ja niiden tiedostaminen on osa menestyksestä asuntosijoittamista, näin joillekin esimerkiksi hintariski ei ole ongelma, mutta remonttiriski voi olla. (Orava ym. 2013, 198)

Asuntosijoittamisen riskit ovat seuraavat, mutta ne eivät ole tärkeysjärjestyksessä:

- **Hintariski-** toteutuu siinä tapauksessa, jos on ostamassa tai myymässä asuntoa, tai on hakemassa lisää lainaa tai asuntojen markkina-arvo on alle 70 prosenttia suhteessa niiden velkaan. Näissä tapauksissa pitää ottaa huomioon asuntojen hintakehitys. Mikäli vuokrat rullaavat tasaisesti eikä tähän ole tulossa muutoksia on aivan sama, miten asuntojen hinnat käyttäytyvät, kunhan asuntoa realisoitaessa myyntihinta on ostohintaa korkeampi, ettei synny myyntitappiota. (Orava ym. 2013, 198-200)
- **Korkoriski-** matala korkotaso houkuttaa velan ottamiseen ja tällöin riskin liian suuresta velkataakasta nousee, jos korot nousevat. Vuokrataso määritellään ja verrataan usein asunnon oston kustannuksiin, mutta ei oteta huomioon mahdollisia muutoksia korkotasoon. Korkoriskiä voi pienentää ja siitä kannattaa olla tietoinen. Pankkien tarjoama kiinteä korko, esimerkiksi 3-20 vuodeksi suojaa korkojen nousulta, mutta korko on sitä suurempi, mitä pidemmäksi aikaa korko sidotaan. Pankeille maksettava kertaussumma korkokatosta takaa, ettei korko nouse tietynajan kuluessa tietyn rajan yli. Tässä tapauksessa pitää laskea, mikä on sopiva hinta korkokatolle, että se olisi vielä kannattavaa. Pitämällä velan määrän alle 50 prosentin asuntojen markkina-arvosta, korkojen nousu ei vaikuta suuresti. Vararahastolla voit keventää velkataakkaasi ja näin pienentää korkomenoja. (Orava ym. 2013, 201-203)
- **Tyhjien kuukausien riski-** tähän jokainen asuntosijoittaja törmää väijäämättä. Vastikkeet sekä lainojen lyhennykset ja -korot on maksettava vaikka

vuokralaista ei olisikaan. Tähän voidaan varautua jo asuntoja hankittaessa, valitsemalla sellaisia asuntoja, jotka sopivat suurimmalle osalle vuokralaista. Tällaisia asuntoja ovat esimerkiksi kasvukeskuksen keskustassa oleva yksiö, jossa vuokra on markkinahintainen ja kunto on hyvä. (Orava ym. 2013, 203-204)

- **Vuokralaisriski-** vuokralaisen valinta on merkittävä seikka vaikuttaa sijoituksen tuottoon. Suomessa vuokralaiset ovat suurelta osalta kunnollisia ja vuokrat tulevat maksetuksi. Asuntojen tuhoajat ovat onneksi harvinaisia tapauksia, vaikkakin kaikkien vuokranantajien pelko. Vuokralaisriskiä pienennetään tarkastamalla vuokralaisen luottotiedot sekä ottamalla ennen muuttoa mielellään kahden kuukauden vakuus. Näillä voidaan varmistaa, että vuokralaisella on raha-asiat ainakin alkuun ollut kunnossa. Vuokralais ehdokkaat kannattaa jututtaa kahden kesken, eikä suuressa ryhmässä, näin ongelmat tulevat helpommin huomatuksi. (Orava ym. 2013, 205)
- **Vuokratasoriski-** on tiedettävä vuokraamansa asunnon asuinalueen hintataso, ettei pyydä liian korkeaa vuokraa. Ylihintaisesta asunnosta tulee helposti tyhjiä kuukausien asunto. Oikean vuokratason saat selvittämällä kohdealueen vuokrat esimerkiksi internetistä asuntojen vuokrauspalvelusivuilta (vuokraovi.com ja oikotie.fi). Paikalliset kiinteistö- ja vuokranvälittäjät voivat auttaa vuokratason määrittelyssä sekä vuokralaisten etsinnässä. (Orava ym. 2013, 206)
- **Vastike- ja remonttiriski-** tarkoittaa taloyhtiön vastikkeiden merkittävää nousua. Tämä riski voidaan selvittää lyhyellä tähtämellä perehtymällä taloyhtiöön ja siellä tehtyihin korjauksiin. Hoitovastikkeiden nousuun vaikuttaa juoksevat kustannukset sekä pienemmät korjaustoimenpiteet. Rahoitusta tai pääomavastikkeeseen kuuluvat isommat remontit kuten julkisivu-, ikkuna-, parveke- tai putkiremontit. Näiden aikana asunto on mahdollisesti pidettävä tyhjänä ja syntyy lisäksi ”tyhjän kuukauden riski”. Remonttiriskiinkin voidaan varautua valitsemalla asunto uudiskohteesta tai vanhassa taloyhtiössä tutustumalla taloyhtiön kunnossapitoselvitykseen, jolloin voidaan varautua nouseviin vastikkeisiin. (Orava ym. 2013, 208-209)

- **Poliittiset (vero) riskit**- sisältävät poliittisesti tehtäviä päätöksiä, kuten verojen korotukset tai korkojen verovähennysten pienentäminen. Lisäksi voidaan esimerkiksi paikkakunnalla lopettaa oppilaitos, joka vähentää vuokra-asuntojen kysyntää. Näitä riskejä on mahdoton välttää tai ennakoida ja onneksi nämä eivät useinkaan tapahdu äkillisesti. (Orava ym. 2013, 210)

2.5 Asuntosijoittamisen verotus

Asuntosijoittamisesta saatava vuokratulo on pääomatuloverotuksen alaista tuloa. Tuloksi lasketaan kaikki vuokralaisen vuokranantajalle maksamat maksut, kuten vuokra, vesimaksut ja autopaikan vuokrat. Sijoitustoimintaan liittyvät menot ovat vähennyskelpoisia vuokratulosta tai myyntivoitosta, tämä riippuu hieman millaisia ja milloin kulut ovat syntyneet. Vähennyskelpoisia kuluja ovat kaikki, mitkä liittyvät asuntosijoitustoimintaan. (Orava ym, 2013, 255)

Sijoitusasuntoon otetun lainan korot ja kulut ovat kokonaan vähennyskelpoisia, jos kohde on annettu vuokralle tulonhankkimistarkoituksessa ja siitä on peritty käypää vuokraa. Alihintaan vuokratusta asunnosta saa tehdä vähennyksiä korkeintaan vuokratulojen verran. Muita asunto-osakkeen vuokratulosta tehtäviä vähennyksiä ovat:

- vesimaksut,
- vuokraukseen liittyviä kuluja esimerkiksi lehti-ilmoitus, vuokranvälittäjän palkkio, omat matkakulut
- hoitovastikkeet, jotka on maksettu taloyhtiölle. Ne pitää vähentää samana vuonna, kun ne on maksettu.
- pääomavastikkeet, mikäli ne on luettu taloyhtiön kirjanpidossa tuloksi. Jos pääomavastikkeet rahastoidaan taloyhtiössä, niin silloin niitä ei voi vähentää vaan ne lisätään asunto-osakkeen hankintamenoon ja saadaan hyödyksi vasta luovutusvoittoa laskettaessa, kun asunto-osakkeet myydään.
- remonttikulut: *vuosikorjauskulut*, joita on esimerkiksi seinien maalaaminen, liedien yms. kodinkoneen vaihtaminen, varusteiden uusiminen (keittiönkaapit), ovien ja ikkunoiden vaihdosta syntyneet kulut vähennetään samana vuonna, kun kulut ovat syntyneet. *Perusparannusmenoja* ovat

asuntoon tehtävä laajennus ja rakenteiden parannustyöt, samoin kun LVIS-järjestelmien korjaukset ja parantamiset, nämä kustannukset saa vähentää vuotuisina tasapoistona 10 vuoden aikana eli kymmenesosa joka vuosi. Kiinteistöstä perusparannusmenot lisätään rakennuksen hankintamenoon ja tästä vuotuisina poistoina tehdään neljän prosentin poisto.

- irtaimen omaisuuden hankinnan, jos sen hankintahinta ylittää 1000 euroa ja sen taloudellinen käyttöaika on yli kolme vuotta. Tällöin tehdään vuokratulosta 25 %:n vuotuinen poisto, muuten tehdään kertapoisto hankintavuonna.
- kalustetun asunnon vuokraamisesta saatava vähennys on enintään 40 euroa kuukaudessa, jos kyseessä huone tai yksiö. Suuremmasta huoneistosta vähennys on 60 euroa kuukaudessa. Todellisista kuluista voidaan tehdä vähennys ostovuoden kuluna tai vuosittaisina poistoina
- vuokraustoiminnan tappioita syntyy silloin, kun kulut ovat suuremmat, kun tulot. Ensisijaisesti tappiot vähennetään muista pääomatuloista, ellei näitä ole niin verohallinto vähentää syntyvän alijäämän ansiotulon verotuksesta. (Verohallinto, 2018)

Sijoittajan tulee ottaa huomioon, milloin tekee remonttia. Osakehuoneiston hankinnan jälkeen, ennen kuin asunto on vuokrattu, tehtävän remontin kustannukset saa vähentää vasta asuntoa myytäessä, laskettaessa luovutusvoittoa tai -tappiota. Kiinteistön ollessa kyseessä remonttikulut lisätään kiinteistön hankintahintaan ja vähennetään vuotuisina poistoina. (Orava ym. 2013, 256)

Sijoitusasunnon myynnistä saatava voitto verotetaan kaupantekovuoden pääomatulona eikä maksuajankohdalla ole vaikutusta verotusajankohtaan. Mikäli sijoitusasuntoa on käytetty omana tai perheen asuntona yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan sekä asunto on ollut vähintään kaksi vuotta myyjän omistuksessa, niin tällöin myyntivoitto on verovapaa. (Verohallinto, 2018)

3 ASUNTO

Luvussa kolme käydään lävitse asunto- ja kiinteistösijoittamisen perusasioita ja sitä mitkä asiat vaikuttavat valintoihin ja sijoitustuottoihin. Luvussa tarkastellaan miten asuntorahastot toimivat ja mikä on niiden tuotto? Lisäksi tässä luvussa verrataan eri rahoitusmuotojen vaikutusta tuottoihin. Oleellisena asiana on ottaa selvää, miten sijoitusasunnon tuloja verotetaan. Näiden asioiden selvittelyn jälkeen on aika tutkia kauppojen tekemistä ja sen jälkeen vuokralaisten hakua ja vuokrasopimuksia.

3.1 Asunto-osakeyhtiön määritelmä

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka toimialana on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia. Vähintään puolet yhtiön lattiapinta-alasta tulee olla määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (Kasso 2010, 15)

Osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. (L22.12.2009/1599.) Ostaja ostaa siis osakkeet, jotka oikeuttavat asunto-osakeyhtiön omistaman huoneiston hallintaan.

3.1.1 Vastikkeet

Asunto-osakeyhtiöt keräävät osakkailtaan kuukausittain vastikkeita, joilla huolehditaan yhtiölle kuuluvien kustannusten hoitamisesta. Näitä vastikkeita ovat hoito- ja rahoitus- tai pääomavastike. Vastikeperuste eli millä perusteella vastikkeiden suuruus määräytyy osakkaille, on usein suhteutettuna osakkaan omistamien osakkeiden lukumäärään tai huoneiston pinta-alaan. Tavallisesti huoneistotyyppi vaikuttaa vastikeperusteeseen, liikehuoneistot maksavat yleensä suhteellisesti enemmän kuin vastaavankokoiset asuinhuoneistot. (Linnainmaa & Palo 2007, 21)

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön käyttö- ja kunnossapitokuluja, kuten lämmityskustannukset, tontin vuokra, sähkölaskut (yhtiön omat), jätemaksut, kiinteistöverot

sekä erilaisten yhtiön hoitoon tarvittavien laitteiden ja tarvikkeiden hankintakuluja. (Kasso 2010, 33)

Rahoitus- tai pääomavastike kattaa yhtiön rakentamiseen tai peruskorjaukseen ottamien lainojen lyhennykset ja korot. Tämän vastikkeen osakas voi maksaa pois omiin osakkeisiin kohdistuvan osuuden taloyhtiönvelkojen osalta, niin hänen ei tarvitse maksaa rahoitusvastiketta. (Kasso 2006, 29)

Muita osakkaille tulevia maksuja ovat, useimmissa taloyhtiöissä, lämminvesimaksu, joka peritään asunnossa asuvien henkilö lukumäärän mukaisesti. Uudemmissa yhtiöissä on asennettu vesimittarit huoneistokohtaisesti, jolloin maksu määräytyy todellisen kulutuksen mukaan. Yhtiö voi periä myös käytön mukaisesti esimerkiksi pesutupa- ja saunamaksuja. (Kasso 2006, 29-30)

3.1.2 Asuntokaupan tekeminen

Ennen asuntokauppaa on tutustuttava huolellisesti myytävänä olevaan huoneistoon ja asunto-osakeyhtiöön ja sen muihin tiloihin. Yhtä tärkeää on tutustua taloyhtiön asiakirjoihin, joista tärkeimmät myyntiesitteen lisäksi ovat:

1. isännöitsijätodistus (LIITE 1)
2. asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys
3. huoneiston pohjapiirros
4. yhtiön tilinpäätökset
5. mahdollinen talousarvio
6. tarpeen mukaan kaavoitustiedot

(Kasso 2006, 53)

Keskeisin tietolähde näistä on isännöitsijätodistus, josta on käytävä ilmi seuraavat seikat:

- 1) yhtiön taloudellinen tila,

- 2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista,
- 3) maa-alueen omistussuhteet,
- 4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke,
- 5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista,
- 6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi,
- 7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus,
- 8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kesto aika,
- 9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet,
- 10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin,
- 11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee. (Kasso 2010, 63-64)

Isännöitsijätodistuksen antaa yhtiön isännöitsijä, jollei yhtiöllä ole isännöitsijää niin silloin hallituksen puheenjohtaja. (L22.12.2009/1599. 7:27) Yhdeksäs kohta on huomioitava viimeistään kaupantekovaiheessa, jolloin maksamattomat vastikkeet kolmelta kuukaudelta voidaan pidättää myyjän saamasta maksusta. (Linnainmaa ym. 2007, 22)

Näihin tutustuttuaan ostajaehdokaas tekee ostotarjouksen myyjälle tai usein myyjän edustajana toimivalle kiinteistövälittäjälle. Ostajan tulee huomioida, että ostotarjous on sitova, mikäli myyjä hyväksyy sen ehdoita. Ellei myyjä hyväksy tehtyä ostotarjousta hän voi tehdä vastatarjouksen ostajalle. Näin jatketaan, kunnes päästään molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun ja tällöin syntyy esisopimus lopullisesta kaupasta. (Kasso 2006, 66-67)

Ostaja voi tehdä tarjouksen myös käsirahallisena, joka tarkoittaa, että ostaja maksaa myyjälle tarjoushetkellä käsirahan, jolla varaa asunnon itselleen. Tällöin myyjä ei

voi ottaa asunnosta kilpailevia tarjouksia vastaan, ennen kuin hän on hylännyt tarjouksen ja palauttanut käsirahan. Mikäli ostaja vetäytyy tarjouksestaan saa myyjä pitää käsirahan. Myyjän jo hyväksyttyään tarjouksen vetäytyykin kaupasta, hän joutuu palauttamaan käsirahan ja vielä maksamaan ostajalle hyvitystä määrältään käsirahan suuruinen. (Linnainmaa ym. 2007, 47)

Ennen lopullista kauppaa on hyvä teettää kuntotarkastus. Tämä korostuu sitä enemmän, mitä pienempi taloyhtiö on, koska tällöin osakkeenomistajan taloudellinen rasitus rakennuksessa olevien vikojen korjauksesta suurenee. Asunto-osaketta ostettaessa on muistettava, että taloyhtiö vastaa pääsääntöisesti rakenteiden sekä vesi- ja vastaavien johtojen sekä mm. vesihanojen korjauksesta ja kunnossapidosta. (Linnainmaa ym, 2007, 44-46)

Asunto-osakkeiden kauppa on vapaamuotoinen kauppa. Molempien osapuolten etu on kuitenkin, että kaupasta tehdään kirjallinen kauppakirja, mihin merkitään kaikki kaupan ehdot. (Linnainmaa ym. 2007, 50) LIITE 3 Seuraavat asiat on hyvä merkitä kauppakirjaan:

1. Ostajan ja myyjän henkilötiedot
2. kaupankohde, myytävät osakkeet yksilöidään kauppakirjassa, lisäksi asunto-osakeyhtiön nimi ja huoneiston numero, pinta-ala, huone-luku ja osoite
3. kauppahinta sekä velaton hinta, mikäli osakkeisiin kohdistuu osuus taloyhtiö lainoista
4. omistusoikeuden siirtyminen, usein vasta kun koko kauppahinta on maksettu
5. osakekirjojen luovutus, missä osakkeet luovutetaan?
6. hallintaoikeuden siirtyminen eli milloin asunto vapautuu ostajan käyttöön
7. vastuu vastikkeista ja muiden maksujen siirrosta, tavallisimmin kun huoneiston hallinta luovutettu ostajalle
8. varainsiirtoveron maksaminen. Veron määrä on 2 % osakkeiden kauppahinnasta ja se on ostajan maksettava.

9. huoneistoon kuuluva tarpeisto eli mitä varusteita, laitteita ja koneita kuuluu kauppaan
10. muut ehdot, esimerkiksi yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeesta
11. päiväys ja allekirjoitukset

(Linnainmaa 2007, 50-60, Kasso 2006, 71-76)

Varainsiirtoveron maksaa yleensä ostaja ja se on maksettava oma-aloitteellisesti. Veron määrä on 2 %:a asunto-osakeyhtiön osakkeista ja lasketaan kauppahinnasta lisättynä osakkeisiin mahdollisesti kohdistuva osuus yhtiölainasta. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa silloin kun omaisuus on saatu lahjaksi, perintönä tai testamentilla. Varainsiirtoverosta on vapautettu myös ensiasunnon ostaja, joka omistaa vähintään 50 % asunnosta, on kaupanteko hetkellä 18-39-vuotias ja asunto tulee omaan asuinkäyttöön sekä ostaja ei ole aiemmin omistanut asunnosta 50 %. (Verohallinto, 2017)

3.1.3 Asunnon sijainti

Sijoitusasuntoa etsittäessä kannattaa miettiä mitkä kaupungit ja niissä olevat alueet ovat sellaisia, missä asuntojen arvot tulevat todennäköisesti nousemaan. Näillä alueilla todennäköisesti myöskin vuokraaminen on varmempaa ja vuokratulo säännöllistä. Yleisesti voidaan todeta, että muuttovoittoisten kaupunkien keskustat ja niiden läheisyydessä olevat nousevat alueet ovat hyviä sijoituskohteita. Näiltä alueilta voidaan saada hyvää kuukausituottoa ja arvonnousu on varmempaa. (Suomen vuokranantajat, 2018) Kasvavat opiskelijakaupungit ovat mieluisia kohteita sijoittamiseen, näissä pienille vuokra-asunnoille riittää kysyntää ja todennäköisesti asuntojen hinnat nousevat lisääntyvän väkiluvun myötä (Orava ym. 2013, 64-65)

3.1.4 Asunnon koko verrattuna vuokraan

Asuntosijoittajalle määritelmä asunnon koosta on yksinkertainen; mitä pienempi, sitä parempi. Tähän on syynä se, että vastikkeet ja remonttikulut lasketaan neliöiden mukaan, mutta vuokratulot eivät kasva samassa suhteessa. Pienempiä asuntoja puoltaa myöskin yksiöiden ja pienten kaksioiden selvästi suurempi vuokrakysyntä. Esimerkiksi taloyhtiötä ja asuntoja remontoitaessa 60 neliön asunnosta joudutaan maksamaan kolminkertaiset remonttikulut verrattuna 20 neliön asuntoon, mutta vuokratulot eivät kuitenkaan ole kuin kaksinkertaiset. (Orava ym. 2013 71-75)

Taloyhtiön kokoon kannattaa kiinnittää myöskin huomiota, sillä pienessä taloyhtiössä voivat hoitokustannukset olla isommat, kun isossa yhtiössä, jossa kustannusten jakajia on enemmän. Esimerkiksi kattoremontti tai pihan huoltotyöt maksavat suunnilleen saman verran yhtiölle oli talossa kaksi tai kymmenen kerrosta, mutta maksajien määrä on eri. (Suomen vuokranantajat, 2018)

3.2 Kiinteistön määritelmä

Maa- tai vesialueen omistusta, joka on merkitty kiinteistörekisteriin, tarkoitetaan kiinteistöllä. Kiinteistöön kuuluu sillä sijaitsevat omistajansa omistamat rakennukset. (Kiiras & Tammilehto 2014, 13) Omakotitalo on perinteisesti suomalaisille tutuin kiinteistö kaupan osa. Mikäli omakotitalo sijaitsee vuokramaalla, tehdään tästä kaupan yhteydessä vuokraoikeuden kauppa maan omistajan kanssa. (Linnainmaa ym. 2007, 93) Yleisin kiinteistö laji on tila. Tilalle on annettu kiinteistötunnus esim. 123-456-1-273, numerosarjassa ensimmäinen osa viittaa kuntaan, toinen ilmaisee kylän ja loppu tilanrekisterinumeron. Tontit ovat asemakaava-alueella olevia kiinteistöjä, niiden kiinteistötunnus muodostuu samoin, kun tilan, mutta viimeiset numerot muodostuvat korttelin ja tontin numeroista. (Kasso 2014, 4)

Määräala on kiinteistön osa, joka on rajoiltaan määritelty alue. Määräala lohkotaan emäkiinteistöstä omaksi itsenäiseksi tilaksi tai tontiksi, jolloin siitä muodostuu kiinteistö. Määräalasta muodostuvaa itsenäistä yksikköä nimitetään lohokiinteistöksi

ja alkuperäisestä emäkiinteistöstä jäljelle jäänyttä osaa kantakiinteistöksi. (Kasso 2014, 59-61)

3.2.1 Kiinteistökaupan tekeminen

Kiinteistö ja kiinteistön käyttöoikeuden kauppaa koskeva säädös on maakaari. Maakaari säätelee kiinteistöjen luovutusta, tapahtuipa se kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella. Osake- ja kiinteistökappojen merkittävin ero on kiinteistökaupan määrämuotoisuus. (Kasso 2014, 198) Suulliset sopimukset eivät ole päteviä kiinteistökaupassa vaan kauppa täytyy tehdä aina kirjallisena. Kiinteistön kauppakirjasta on käytävä ilmi kiinteistön luovutustarkoitus eli onko kyseessä kauppa, vaihto ym. Luovutettava kiinteistö tulee määritellä sopimuksessa tarkoin kiinteistötunnuksella. Myyjä(t) ja ostaja(t) on merkittävä kauppakirjaan sekä kiinteistöstä maksettava kauppahinta tai muu vastike. Kauppakirjan allekirjoittavat ostaja ja myyjä (tai heidän asiamiehensä) sekä kaupanvahvistaja, hän vahvistaa kaupan allekirjoituksellaan kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Mikäli kauppakirjaa ei ole tehty määrämuotoisena, tällöin kauppa ei ole sitova. Vaikka kaupan osapuolet olisivat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai vastikkeesta, niin myyjällä ei ole oikeutta periä enempää, kun kauppakirjaan on merkitty. (L12.4.1995/540, 2:1) LIITE 4

Ennen kiinteistön kauppakirjojen tekoa on hankittava ja tutustuttava ainakin seuraaviin asiakirjoihin ja selvityksiin (Linnainmaa ym. 2007, 99-107, Kasso 2006, 43-45):

1. *kiinteistörekisteriotteesta* näkyy kiinteistörekisteriin merkityt tiedot kiinteistön pinta-alasta, maanmittaushistoria. Otteesta selviää mitä rasitteita myytävään kiinteistöön kohdistuu, esimerkiksi toisten oikeutta käyttää kiinteistön läpi kulkevaa tietä tai oikeutta käyttää toisen kiinteistön alueella olevaa kaivoa tai venevalkamaa. Kiinteistörekisteriotteeseen on merkitty kiinteistön mahdolliset osuudet yhteisiin alueisiin ja osuuksien suuruudet

suhteessa koko osuuslukusummaan yhteisistä alueista. Osaksluettelossa esitetään osakskiinteistöistä kiinteistötunnukset ja osuuksien suuruudet. Kiinteistörekisteriä ylläpitävät Maanmittauslaitos sekä jotkut kunnat. Rekisteri päivittyy joka yö. Kiinteistörekisteriotteen voi tilata Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta tai verkkolomakkeella hintaan 18€ (Maanmittauslaitos, 2017)

2. *lainhuutotodistuksesta* ilmenee kiinteistön omistusoikeus, maapinta-ala ja mahdollinen vesi pinta-ala. Siitä ilmenee mahdolliset ulosmittaukset ja kiinteistöllä sijaitseva määräala sekä vireillä olevat lainhuutohakemukset, vireilletulopäivämäärä, asianumero sekä hakemustunnus. Olennaisimpana näkyy lainhuudon haltijan nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot. Lainhuutotodistuksesta tulee tarkistaa, että se on annettu kaupan kohteesta. Lainhuutotodistuksen voi tilata myös Maanmittauslaitokselta hintaan 18€. (Maanmittauslaitos, 2017)
3. *rasitustodistus* on ehkä tärkein kiinteistöä koskeva asiakirja. Siihen merkitään tiedot kiinnityksistä, panttikirjojen haltijasta, omaisuuden ulosmittauksesta, takavarikoista sekä omistajan konkurssista. Kiinnitystiedoissa näkyy kiinnityksen rahamäärä sekä rekisteriin merkitty panttikirjan haltija sekä onko panttikirja kirjallinen vai sähköinen. Kiinteistön myynti ei vapauta kiinteistöä kiinnityksistä tai rasituksista. Kaupantekopäivänä on syytä hankkia uusi varmasti ajantasainen rasitustodistus. Rasitustodistus hankitaan Maanmittauslaitoksesta hintaan 18€. (Maanmittauslaitos, 2017).
4. *kartan* avulla selvitetään maastossa kiinteistön oikeat rajat. Kiinteistön rajat osoittavan kartan voi hankkia Maanmittauslaitoksesta tai kunnan rakennusvirastosta. Kartoissa on ongelmana, että ne eivät aina ole ajantasaisia. Kiinteistön rajoihin on hyvä tutustua myös maastossa. (Linnainmaa ym, 2007, 104)

5. *rakennuslupa-asiakirjat* on syytä tarkistaa, vastaako todellisuus lupa-asiakirjoja. Ostajan varmistettava, että rakennus on loppu-tarkastettu ja ellei ole, niin on saatava käyttöönottotarkastuspöytäkirja, mistä ilmenee sisään muutto.
6. *selvitys kaavoituksesta* on syytä selvittää, ettei alueelle ole tulossa uutta kaavoitusta tai alueella olevasta rakennuskiellosta sekä selvittää naapurikiinteistön kaavoitus ja mahdolliset toimenpideluvat. Kaavoitus tiedot saa kunnan rakennusvirastosta. (Linnainmaa ym, 2007, 104)
7. *kiinteistön liittymäsopimuksista* kannattaa selvittää, ettei myyjällä ole maksamattomia sähkö-, vesi - tai lämpölaskuja. Velat eivät periä ostajalle, mutta liittymät voidaan irtisanoa velkojen vuoksi ja vaatia uusien liittymien avaamista. Liittymän uudelleen avaus voi olla kalliimpaa kuin rästien maksaminen. (Linnainmaa ym, 2007, 107)

3.2.2 Kiinteistön tarkastaminen

Rakennuksen tarkastaminen täytyy tehdä vieläkin huolellisemmin kuin asunto-osaketta hankittaessa. Erityisen tarkkana on oltava putki-, katto-, ikkuna- tai julkisivuremontteja arvioitaessa, mitkä tulevat vastaan jokaisessa kiinteistössä määrääjoin. Kiinteistön kunto on riippuvainen monista eri seikoista; rakennusaikaisista määräyksistä, materiaalien laadusta näitäkin tärkeämpää on ehkä rakennuksen hoito menneinä vuosina. (Kasso, 2006, 61)

Omakotitalonkaupassa tulee aina selvittää ostettavan kohteen kunto rakennusalan ammattilaisella niin sanottuna kuntotarkastuksena, sillä on usein voitu välttää ikäviä riitoja kiinteistön kunnosta. (Linnainmaa ym, 2007, 120) Tarkastajaksi kannattaa etsiä pätevä tarkastaja, jonka toiminnasta on tunnettua kokemusta. Omalta vakuutusyhtiöltä tai alan järjestöiltä voi pyytää suositeltavia tarkastajia. (Kasso, 2006, 61)

Kuntotarkastuksella saadaan paljon tietoa rakennuksen ikääntymiseen liittyvistä korjaus- ja huoltotarpeista. Tarkastuksessa käydään lävitse rakennuksen

riskipaikkoja ja niistä löytyviä virheitä, mitkä usein voidaan havaita vain pintatarkastuksessa. Rakennuksessa olevia piileviä vikoja ei yleensä saada esiin pelkällä pintatarkistuksella. Tavallinen kuntoarvio tehdään rakenteita rikkomatta, aistinvaraisesti. Esimerkiksi piileviä, rakenteiden sisällä olevia, kosteusvaurioita ei voida havaita pelkällä pintamittarilla. Syvemmälle rakenteita rikkoviin tarkastuksiin turvaututaan vain silloin, jos on pintatarkastuksessa ilmennyt syitä epäillä piileviä rakennusvirheitä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2017)

Kuntotarkastus kannattaa usein tehdä vasta kun ostajaehdokka on selvillä, niin hänkin voi olla mukana tarkastuksessa ja saada tiedot kunnosta yhtä aikaan ja mahdollisuuden kysellä tarkastajalta rakennuksen yksityiskohdista. Myyjän pitää kertoa kuntotarkastajalle kaikki talon kuntoon liittyvät asiat totuudenmukaisesti. Kuntotarkastus voidaan tehdä jo heti myynnin alussa, jos omistaja ei tunne talon rakentamis-, korjaus- ja huoltohistoriaa kunnolla, tällöin kuntotarkastuksesta saadaan apua hinnoitteluun ja tiedetään mitä ollaan myymässä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2017)

Kuntotarkastuksen tekeminen ei poista ostajan velvollisuutta tarkistaa rakennus ja sen kunto, raporttia kannattaa käyttää apuna arvioitaessa kohteen kuntoa ja siihen liittyviä riskejä sekä taloon tulevia korjaustarpeita (Linnainmaa ym. 2007, 121). Ostajan tulee huomioida kohteita katsellessa, että maininta ”Kuntotarkastettu” ei tarkoita samaa kuin ”Virheetön”, raportissa voi olla vaikka kuinka paljon korjaus- ja huoltokohtia (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2017).

3.2.3 Etuosto-oikeus kiinteistökaupassa

Kiinteistökaupassa ostajan tulee ottaa huomioon, että kunnalla on etuosto-oikeus kiinteistöön. Tämä tarkoittaa sitä, että kunta voi halutessaan ostaa kunnassa sijaitsevan kiinteistön sovitulla myyntiehdoilla. Myyjän asemaan tämä ei käytännössä vaikuta, mutta alkuperäinen ostaja jää ilman kiinteistöä, kun ostajan tilalle vaihtuu kunta. Kunnan kaavoitustilanne ei vaikuta mitenkään etuosto-oikeuteen. Asunto-kiinteistö kaupoissa etuosto-oikeuden käyttö on verrattain harvinaista. Yleisin syy

etuosto-oikeuden käyttöön on, jos kunta jo ennestään omistaa maa-alueita myytävän kohteen läheisyydestä tai alueelle on suunnitteilla uusia toimintoja. (Kasso. 2014, 189-191) Etuosto-oikeutta ei ole, jos kiinteistö on alle 5000 neliömetriä (pääkaupunkiseudulla alle 3000m²) tai jos ostajana on puoliso tai henkilö, joka voisi periä myyjän tai hänen puolisonsa. Ostajan ollessa valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos tai jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla niin kunnalla ei ole etuosto-oikeutta. (L5.8.1977/608. 5§) Kunnan on ilmoitettava aikomuksestaan käyttää etuosto-oikeutta kolmen kuukauden kuluessa myyjälle, ostajalle sekä kirjaamisviranomaiselle kaupanteosta. (Kasso. 2014, 193)

3.2.4 Toimet kaupan jälkeen

Kiinteistökaupan jälkeen on ostajalla vielä joitakin velvollisuuksia esimerkiksi lainhuudatus, varainsiirtoveron maksu, kiinteistön vakuuttaminen, sekä sähkö-, vesi- ja jätevesisopimusten siirrot. (Linnainmaa ym. 2007, 145)

Lainhuudossa tehdään Maanmittauslaitokselle hakemus, missä haetaan uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröintiä. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, vaikka omistusoikeus ei olisi vielä siirtynyt. Määräajan ylityksestä seuraa varainsiirtoveron korostus, vero voi korottua enintään kaksinkertaiseksi (Maanmittauslaitos, 2018). Tärkeimmät lainhuutoa varten tarvittavat asiakirjat:

- saantokirja eli kiinteistöstä tehty kauppakirja tai vaihtokirja,
- selvitys varainsiirtoveron maksamisesta,
- selvitys omistusoikeuden siirtymisestä, osoitetaan kauppakirjalla
- edellisen omistajan omistusoikeus todistettava
- virkatodistukset
- suostumukset, esimerkiksi myyjän aviopuolison suostumus

Lainhuuto käsittelyn jälkeen uusi omistaja merkitään julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi. (Kasso, 2014. 227-232)

Varainsiirtovero maksetaan kauppahinnasta. Kiinteistöjen osalta varainsiirtovero on neljä prosenttia kauppahinnasta. Veroa ei tarvitse maksaa ensiasunnosta, mikäli on kaupantekohetkellä 18-39 vuotias, omistaa kaupan jälkeen 50 % tai enemmän asunnosta, muuttaa asuntoon pysyvästi eikä ole omistanut aiemmin mistään asunto-osakkeesta tai kiinteistöstä 50%:a tai enempää. (Verohallinto, 2018)

Kiinteistön omistamisen myötä ostajasta tulee myös kiinteistöverovelvollinen. Kiinteistövero maksetaan sille kunnalle, missä kiinteistö sijaitsee. Kiinteistöverolain mukaan verovelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön verovuoden alussa. Kiinteistön uusi omistaja on kuitenkin vastuussa maksamattomasta kiinteistöverosta luovutusvuodelta. Myyjän ja ostajan on otettava tämä vastuusäännös huomioon kiinteistökauppaa tehdessä ja sopia keskenään, miten vero verovuoden aikana jaetaan. Vero voidaan jakaa esimerkiksi siten, miten omistusoikeus jakautuu ostajan ja myyjän välillä verovuoden aikana. (Kasso 2014, 291-295)

Kunnat määräävät kiinteistöveroprosentin kiinteistön verotusarvosta vuosittain ennen verovuoden alkua siten, että yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2018 vaihtelee 0,93-2,00% välillä, keskimäärin tämä on koko maassa 1,06%. Vakituisen asuinrakennuksen vaihteluväli on 0,41-0,90% ja keskimäärin 0,49%. Muiden kuin vakituiseen asumiseen käytettävää rakennusta verotetaan vähintään 0,93% ja enintään 1,80%, keskimäärin tämä on 1,17% koko maassa. (L20.7.1992/654.11§,12§,13§, Kuntaliitto, 2018)

3.3 Asuntorahastot

Asuntoihin ja kiinteistöihin voidaan sijoittaa myös asuntorahastojen kautta. Tämä toimii siten, että sijoittaja ei itse osta asuntoja vaan sijoittaa rahansa kiinteistörahastoihin. Nämä rahastot puolestaan ostavat ja sijoittavat asuntoihin sekä vuokraavat ne edelleen. Sijoittaminen kiinteistörahastoihin on samanlaista, kun mihin tahansa rahastoon sijoittaminen, rahastot huolehtivat käytännöstä ja sijoittaja nauttii tulokista. Tämä sijoittamismuoto on kuitenkin huomattavasti kalliimpaa kuin suoraan asuntoihin sijoittaminen, mutta riskittömämpää. Asuntorahastoihin sijoittamisella

säästää aikaa ja vaivaa sekä saa hajautettua riskejä, tällöin ei myöskään tarvitse paneutua asuntosi joittamiseen ja vuokraamiseen liittyviin koukeroihin. Haitta puolina voidaan mainita rahastojen melko suuret palkkiot, mitkä haukkaavat ison osan tuotosta. Osuuksien myyminen ja ostaminen rahastoista ei aina onnistu silloin kun itse haluaa, nämä merkitä- ja lunastusajankohdat on määriteltä rahastojen säännöissä. Lainan saaminen asuntorahastojen osuuksien hankintaan on usein vaikeampaa kuin suoraan asuntosi joittamiseen. (Sijoitusovi.com 2015)

3.4 Vuokraus

Vuokralaisilla on hyvin erilaisia elämäntilanteita ja heitä on vaikea jaotella. Toiset haluavat asua omistusasunnossa ja toiset taas ehdottomasti vuokra-asunnossa. Karkeasti vuokralaiset voidaan jaotella vaikka seuraaviin ryhmiin:

- Opiskelijat, jotka ovat hyvä ja varma valinta. Heillä on selkeä syy muuttoon ja vuokran saanti on lähes varmaa opintotukien kautta.
- Työssä käyvät nuoret, jotka saattavat olla juuri valmistuneita ja vaihtaneet työn perässä paikkakuntaa etsien omaa paikkaa. Moni ei halua sitoutua heti omaan asuntoon tai ei ole vielä saaneet tarpeeksi omia säästöjä omaan asuntoon. Tästä ryhmästä ei useinkaan saa pitkäaikaisia vuokralaisia.
- Eläkeläiset ja erotilanteessa olevat ihmiset ovat usein nopeita vuokraajia, heidän muuttuneissa elämäntilanteissa ollaan valmiita joustamaan kriteereistä, vaikka asunto ei olisi aivan priimakuntoinen. Näiden ryhmien asukkaista ei liioin ole kovin pitkäaikaisten vuokrasopimusten tekijöiksi.
- Nuoret parit, jotka muuttavat ensimmäiseen yhteiseen asuntoon ovat usein asiansa mallikkaasti hoitavia. Tämä ryhmän riski on, ettei yhteiselo mennekään odotusten mukaan ja vuokralaissuhde jää lyhyeksi. Tähän voidaan vuokraisännän toimesta varautua määräaikaishuokrasopimuksella, jolloin vuokralaiset joutuvat asumaan vuokra-ajan loppuun asti tai etsimään asuntoon uudet vuokralaiset, jotka vuokraisäntä hyväksyy.
- Luottotietonsa menettäneet, jotka ovat vaikea ja tapauskohtaisesti tutkittava vuokralaisryhmä. Heidän luottotiedoistaan kannattaa tarkistaa

maksamattomat vuokrat ja vastaako raportit heidän itsensä kertomaa. Usein esimerkiksi konkurssin tehnyt hoitaa asumismenonsa mallikkaasti, kun taas henkilö, jolla on kaikki maksut maksamatta, kannattaa jättää huomioimatta. (Orava ym. 2013, 147-149)

3.4.1 Vuokranvälittäjä

Vuokranvälittäjän käyttäminen etsittäessä asuntoon vuokralaista, säästää vuokranantajalta aikaa ja vaivaa. Tällöin ei tarvitse itse keskittyä vuokralaisten valintaan eikä mihinkään paperitöihin. Ammattilaisten käyttäminen varmistaa, että saamasi vuokra on markkinahintaista. Varsinkin silloin, kun vuokraa asuntoa itselle tunte mattomalta paikkakunnalta, on varmempaa käyttää paikkakunnan vuokratason tuntevaa vuokranvälittäjää. Tyypillisesti vuokranvälittäjät ottama palkkio on yhden kuukauden vuokra lisättynä arvonlisäverolla (24%). Muita kuluja yleensä on isännöitsijätodistus sekä talon energiatodistus. Nämä kulut ovat verovähennyskelpoisia. Vuokranvälittäjän käyttäminen vuokralaista etsittäessä syö vuokratuloa, mutta laskettaessa saatava hyötyä, voi välittäjän valitseminen olla perusteltua. (Orava ym. 2013, 150-151)

3.4.2 Vuokrasopimus

Asunnon vuokrasopimus on tehtävä aina kirjallisena, suullinen sopimus on voimassa vain toistaiseksi, kunnes kirjallinen sopimus on tehty. Huoneenvuokrasopimuksella vuokrataan yleensä rakennus tai sen osa eli huoneisto. Omakotitaloa vuokrattaessa tehdään myöskin huoneenvuokrasopimus. Vapaa-ajan asunnosta voidaan tehdä suullinen vuokrasopimus, mutta sekään ei ole suotavaa. (Linnainmaa ym. 2007, 197.198) Vuokrasopimuksessa tulee olla ainakin seuraavat asia:

- vuokranantaja
- vuokralainen
- vuokrauskohde

- vuokra-aika: sopimuksen kesto ja laatu (toistaiseksi voimassa oleva vai määräaikainen)
- vuokransuuruus
- vakuus
- vuokrankorotusehdot
- muita ehtoja esimerkiksi tupakointi ja lemmikit (Orava ym.2013, 168)

3.4.3 Vuokra-aika

Huoneiston vuokrasuhteet ovat voimassa, joko toistaiseksi tai määräajan. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus päättyy vasta, kun jompikumpi osapuolista irtisanoo sopimuksen. Määräaikainen sopimus päättyy, kun sopimukseen kirjattu vuokra-aika päättyy. Tähän on kuitenkin poikkeuksena, jos samalle vuokralaiselle on tehty kolmekertaa peräkkäin alle kolmenkuukauden määräaikainen sopimus, niin tällöin sopimuksen päättymiseen vaaditaan irtisanominen. Määräaikainen sopimus sitoo molempia osapuolia, vuokranantaja ei voi irtisanoa sopimusta ennen määräajan loppua, mutta myös vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokraa koko sopimuskaudelta. Määräaikainen sopimus voidaan toki purkaa ennenaikaisesti siitä yhteisesti päättämällä. (Kasso 2014, 163)

3.4.4 Vakuusmaksu

Vakuusmaksuna voidaan periä enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä. Hyvänä tasona voidaan pitää 1-2 kuukauden vuokraa. Vakuusmaksu kattaa vuokralaisen asunnolle tekemät vahingot, mitkä ovat syntyneet muuten kuin normaalista kulumisesta. Vakuusmaksulla voidaan kattaa myöskin maksamattomia vuokria. Sopimuksen kannalta on tärkeää, että siinä lukee vakuus eikä vuokravakuus. Vuokravakuuden turvin voidaan pidättää vain maksamattomat vuokrat. Vakuusmaksu palautetaan vuokralaiselle vuokrasopimuksen päättyessä, mikäli asunto on kunnossa ja vuokrat maksettu. (Orava ym, 2013, 169) Vuokran periminen

ennakolta on mahdollista vain kolmelta kuukaudelta ja vain sopimuskauden alkaessa. Vuokralainen saa kuitenkin maksaa vuokraa ennakoon useammalta vuokranmaksukaudelta, kun on erääntynyt (L31.3.1995/481, 36§).

3.4.5 Vuokran suuruus ja korotus

Vuokralaisen päätehtävä on maksaa vuokrat vuokranantajalle. Lain mukaan vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien, ellei sopimuksessa tosin ole sovittu (L31.3.1995/481, 34§). Vuokran määrä on sovittavissa kohtuullisuuden puitteissa. Vuokran korotuksista on syytä sopia vuokrasopimuksessa, muuten korotuksia tulee tehtyä turhan harvoin ja vuokrataso jää alle markkinatason. Korotustaso voidaan määrittää esimerkiksi elinkustannusindeksin mukaan tai kiinteällä prosentilla tai molemmilla. Ellei korotusehtoa ole sopimuksessa vuokranantajan on ilmoitettava korotuksesta kuusi kuukautta etukäteen korotuksesta ja tätä ei vuokralaisen tarvitse hyväksyä. (Linnainmaa ym, 2007, 200)

3.4.6 Vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimuksen ollessa toistaiseksi voimassa oleva päättyy sopimus, jos jompikumpi osapuoli irtisanoo sen. Irtisanomisaika on vuokralaisella aina yksi kuukausi ja vuokranantajalla kolme kuukautta, mutta mikäli vuokrasuhde on jatkunut yhtäjaksoisesti yli vuoden, niin tällöin irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Määräaikaista vuokrasopimusta ei voida irtisanoa yksipuolisesti, mutta osapuolten yhteisymmärryksessä se voidaan milloin tahansa päättää. Huomattavasti jyrkempi vuokrasopimuksen päättäminen on kyseessä silloin, kun sopimus puretaan. Tällöin vuokrasopimus päättyy välittömästi ilman irtisanomisaikaa. Syitä sopimuksen purkuun vuokranantajan taholta on vuokranmaksun laiminlyönti, luvaton vuokraoikeuden siirto, huoneiston käyttötarkoituksen

vastainen käyttö sekä huoneiston huono hoito ja häiritsevä elämä. Vuokranantajan on kuitenkin annettava ennen sopimuksen purkamista näissä tapauksissa kirjallinen varoitus vuokralaiselle. Mikäli vuokrat ovat maksamatta kahden tai kolmen kuukauden ajalta, niin tällöin purkamismenettely voidaan suorittaa ilman varoitusta. (Kasso 2014,170-173)

3.4.7 Vuokralaisen muuttopäivä

Vuokrasopimuksen päättymisen jälkeinen seuraava arkipäivä on asuinhuoneen-vuokralain mukainen muuttopäivä. Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli kuukauden viimeinen päivä on esimerkiksi keskiviikko, niin torstai on muuttopäivä. Tällöin vuokralaisen on varattava puolet asunnosta vuokranantajan käyttöön ja lopullisesti asunnon on oltava tyhjä esimerkin mukaan perjantaina 2. päivä. Tähän ongelmaan on Suomen Vuokranantajat neuvoneet laittamaan vuokrasopimukseen muuttopäiväksi seuraavaa.

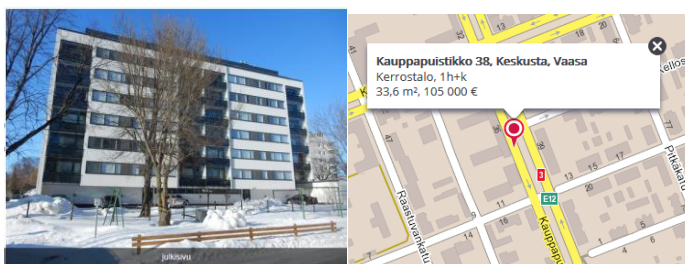
”Muuttopäivästä on sovittu AHVL:stä poikkeavalla tavalla. Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, jolloin huoneisto on luovutettava tyhjennettynä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan käyttöön”

Luovutuksen yhteydessä tarkastettava asunto aiheuttaa usein ongelmakohtia entisen vuokralaisen ja vuokranantajan välille. Tällöin kiistellään mikä on asunnon normaalia kulumista ja mikä ei. Normaalina voidaan pitää taulujen ja lamppujen kiinnittämisestä tulleet jäljet sekä pintojen normaali kuluma. Normaalina ei sen sijaan ole reiät tai lommot ovissa ja lattioissa tai lemmikkien jättämät jäljet. (Orava ym. 2013, 172-173)

4 SIJOITUSASUNNON KANNATTAVUUS

Asuntosijoittamisen teoriaosuudessa selvitettiin minkälaiset asunnot ja millaisilta paikoilta olisivat optimaalisia sijoitusasunnoiksi. Tässä kannattavuusosiossa selvittää, toteutuuko teoriaosuuden oletama. Tutkimukseen etsitään Vaasassa myytävänä olevista asunnoista sellaisia esimerkkejä, jotka voisivat olla hyviä ja tuottoisia sijoitusasuntoja. Pyrkimyksenä on löytää asuntoja, jotka ovat myynnissä ja samalla ehkä jo vuokrattuna, niin saadaan todelliset myyntihinnat ja vuokrat. Etuovi.com ja Oikotie.fi sivustoilta etsitään myytäviä kohteita ja vuokra-kohteen etsitään Vuokraovi.com ja Oikotie.fi:n vuokrattavat asunnot -sivustoilta. Esimerkki-alueina Vaasan alueella voidaan pitää keskustaa ja opiskelijoiden suosimaa Palo-saarta, missä sijaitsee monia opiskelupaikkoja muun muassa Vaasan Ammattikorkeakoulussa ja Vaasan Yliopistossa. Vertailtavat asunnot tulee olla yksiöitä tai pieniä kaksioita pinta-alaltaan alle 40 m². Tarkoituksena on löytää kohteita, joissa vuokratuotot kattaisivat asunnon hankkimiseen otetun lainan lyhennykset ja korot samoin, kun asunnon vastikkeet. Tässä voidaan myöskin verrata kumpi olisi kannattavampi sijoituskohde, vanhempi asunto-osake vai juuri valmistunut tai pari vuotta vanha asunto, jossa korjauskuluja ei ole tulossa vielä moniin vuosiin.

4.1 Asunto 1 yksiö keskustassa



Kuva 4 kohde yksiö Vaasan keskusta-alueella

Asunnon tiedot:

Rakennusvuosi 1964

Taloyhtiössä vesijohdot, viemärit, ilmanvaihto, sähkö osittain ja julkisivut saneerattu sekä uudet ikkunat asennettu.

- hinta: 105 000 € (Myyntihinta 88 679 € + Velkaosuus 16 321 €)
- vastike: 204,00 € / kk (Hoitovastike 114,00 € / kk + Rahoitusvastike 90,00 € / kk)
- pinta-ala: yksiö (huone, keittiö, kylpyhuone, eteinen ja vaatehuone) 33,6m²

Taloyhtiössä on sauna ja hissi, asuntoon kuuluu lisäksi ullakko- ja kellarivarasto.

Vuokratuotto lasketaan asunnon velattomasta myyntihinnasta, joka on tässä esimerkki asunnossa 105 000 €. Keskusta-alueella vuokrat ovat noin 16-17 €/m² tämän kokoisissa ja kuntoisissa asunnoissa. Tällöin kuukausivuokraksi muodostuu 537-571 €/kuukausi, näin päädytään 540 € vuokraan kuukaudessa, mistä tulee vuodessa 6480 € vuokratulot. Asunnon oston yhteydessä maksetaan taloyhtiön velat pois, joten vastikkeeksi jää 114 €/kuukaudessa. Asunto-osakkeen ostosta pitää maksaa varainsiirtovero 2%, joka tästä asunnosta on 2100 €. Remonttiin varataan 1900 €. Vuokratuotto lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$\frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) \times (100 - \text{pääomavero\%}) \times 12}{(\text{velaton ostohinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero})}$$

$$\frac{[(540-114) \times (100-30) \times 12]}{(105000 + 1900 + 2100)} = 3,28\%$$

$$(105000 + 1900 + 2100)$$

Näin saadaan vuotuiseksi vuokratuottoprosentiksi 3,28%, mistä on maksettu pääomavero.

Ostettaessa tämä asunto lainarahalla, lasketaan lainan tarpeeksi 85%, omavastuun ollessa 15%. Tällöin lainaa tarvitaan 92 650€ omien säästöjen ollessa 16 350. Laskelmassa laina-ajaksi on valittu 20 vuotta ja tämän hetkiseksi koroksi 2,0%, kuukausieräksi muodostuu tällöin 385 €/kk. Ensimmäisen vuoden korot ovat 1818€.

$$\frac{[(540-114) \times 12 - 1818] \times (100-30)}{(105000 + 1900 + 2100)} = 2,11\%$$

$$(105000 + 1900 + 2100)$$

Vuokratuottoprosentiksi lainarahalla rahoitetun asunnon tuotoksi saadaan 2,11%, kun on otettu huomioon korkokulut. Tämä laskelma on lainan ensimmäiseltä vuodelta. Kymmenentenä vuonna korot olisivat 1068€ ja tuotoksi tulisi 2,60%.

Oman pääoman vuosituotto lasketaan, kun vuosivuokrasta vähennetään vastikkeet ja korkokulut, sitten tämä jaetaan sijoitetulla pääomalla, tuotossa vähennetään pääomavero.

$$\frac{((540-114) \times 12 - 1818) \times (100-30)}{16\,350} = 14,1\%$$

16 350

Vuokranantajalle jää vuokratulosta vastikkeiden, korkojen ja pääomatuloveron jälkeen 192,50 € kuukaudessa lainan lyhennykseen. Lainanlyhennyksen osuus kuukausierästä ensimmäisenä vuonna on kuitenkin 234 € eli vuokranantajan on lyhennettävä lainaa myös muilla kuin tästä asunnosta saatavilla tuloilla.

▪ vuokra/ kk	540€
▪ vastike/ kk	-114€
▪ <u>korko</u>	<u>-151€</u>
▪ verotettava tulo	275€
▪ vero 30%	-82,50
▪ <u>tulo/ kk</u>	<u>192,50</u>

Tämän asunnon omistuksessa ja vuokratuotoissa ei voida huomioida sitä, mitä vanhan vuonna 1964 rakennetun talon remonttikulut tulevat tulevaisuudessa nousemaan, vaikkakin tässä talossa on jo isoimmat remontit suoritettu.

4.2 Asunto 2 yksiö Klemetilässä



Kuva 5 Kohde yksiö Vaasan Klemetilässä

Asunnon tiedot: yksiö (tupakeittiö) pesuhuone ja parveke, 21,5m²

Rakennusvuosi 2016

Taloyhtiössä 62 erikoista asuntoa, hissi, kaukolämpö, sijaitsee omalla tontilla.

Kellarikerroksessa asuntokohtaiset irtaimistovarastot sekä kuivaushuone, erillinen pyörä- ja ulkoiluvälinevarasto

- hinta: 109 998 € (Myyntihinta 54 400€ + Velkaosuus 55 598 €)
- vastike: 307,45 € / kk (Hoitovastike 64,50 € / kk + Rahoitusvastike 242,95 € / kk)
- pinta-ala: yksiö 21,5m²

Tämä asunto on valmiiksi vuokrattu hintaan 475€/ kk + vesimaksu. Remontteihin ei tarvitse varata tämän ikäisessä asunnossa rahaa. Varainsiirtovero on 2200€.

Vuokratuottoprosentiksi saadaan tässä kohteessa:

$$\frac{(475 - 64,50) \times (100 - 30\%) \times 12}{(109\,998 + 2200)} = 3,07\%$$

Ostettaessa tämä asunto lainarahalla, lasketaan lainan tarpeeksi 85%, omavastuun ollessa 15%. Tällöin lainaa tarvitaan 95 368€ omien säästöjen ollessa 16 829€. Laskelmassa laina-ajaksi on valittu 25 vuotta ja tämän hetkiseksi koroksi 2,0%, kuukausieräksi muodostuu tällöin 332 €/kk. Ensimmäisen vuoden korot ovat 1880 €.

$$\frac{[(475-64,50) \times 12 - 1880] \times (100-30)}{109\,998 + 2200} = 1,9\%$$

$$(109\,998 + 2200)$$

Vuokratuottoprosentiksi lainarahalla rahoitetun asunnon tuotoksi saadaan 1,9%, kun on otettu huomioon korkokulut. Tämä laskelma on lainan ensimmäiseltä vuodelta. Kymmenentenä vuonna korot olisivat 1294€ ja tuotoksi tulisi 2,27%.

Oman pääoman vuosituotto lasketaan, kun vuosivuokrasta vähennetään vastikkeet ja korkokulut, sitten tämä jaetaan sijoitetulla pääomalla ja tuotossa vähennetään pääomavero.

$$\frac{((475-64,5) \times 12 - 1880) \times (100-30)}{16\,829} = 12,67\%$$

$$16\,829$$

Vuokranantajalle jää vuokratulosta vastikkeiden, korkojen ja pääomatuloveron jälkeen 177,50 € kuukaudessa lainan lyhennykseen. Lainanlyhennyksen osuus kuukausierästä ensimmäisenä vuonna on 175 € eli tässä esimerkissä vuokranantaja voisi säästää itselleen asunnon vuokratuloilla sijoittamalla vain 15 prosentin alkupääoman.

▪ vuokra/ kk	475€
▪ vastike/ kk	-64,50€
▪ <u>korko</u>	<u>-157€</u>
▪ verotettava tulo	253,50€
▪ vero 30%	-76€
▪ <u>tulo/ kk</u>	<u>177,50</u>

Laskelma on tehty ensimmäisen lainavuoden tiedoilla, mutta tulevana vuosina vuokrat luultavasti nousevat ja samoin voi käydä korkojen suhteen. Tällaisessa uudessa asunto-osakeyhtiössä ei ole tarvetta suuremmille remonteille mihin pitäisi ottaa pääomalainaa, vaan pienemmät remontit voidaan hoitaa hoitovastikkeilla kerättävällä tulolla. Asuntoon pitää varmasti tehdä pieniä ehostustoimia tämän lainajakson aikana.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asuntosijoittamiseen ei pidä lähteä kuin ”soitellen sotaan”. Sijoittajan tulee tutustua siihen, miten asunto ostetaan, olipa kyseessä sitten asunto-osake huoneisto tai kiinteistö. Taloyhtiön ja kiinteistön talouteen ja kuntotutkimuksiin tulee tutustua tarkasti. Asunnon sijainnilla on suuri merkitys sekä ostohintaan, jälleenmyyntihinnan kehittymiseen kuin vuokrattavuuteen ja vuokran suuruuteen. Huonolla perehtymisellä voi saada itselleen tuottamattoman sijoituksen.

Sijoitusmuotona asuntosijoittaminen on kannattavaa, kunhan muistaa tutustua sekä sijoituskohteeseen että tulevaan vuokralaiseen hyvin. Vuokralaisen taustat ja luottotiedot tulee tarkistaa, ja myös edellisiltä vuokranantajilta voi tiedustella tietoja vuokralaisesta, tietysti vuokralaisen suostumuksella. Pankit ovat hyvin myötehmisiä neuvoteltaessa lainaa sijoitusasunnon hankintaan, ne antavat lainaa asuntosijoittamiseen huomattavasti helpommin kuin osakesijoittamiseen. Velkavivun käyttäminen näin matalien korkojen aikana on varsin perusteltua, kun pankkilainasta maksettava korko alittaa vuokratuoton vähintään muutamalla prosentilla.

Esimerkkiasuntojen vuokratuottoja ja omanpääoman tuottoja laskettaessa, päästiin vuokratuottojen osalta noin kolmen prosentin tuottoon sekä omanpääoman tuotoksi noin 13 prosenttia, kun tuotosta on maksettu 30 %:n pääomavero. Näitä molempia voidaan pitää, jos ei nyt hyvinä niin ainakin kohtuullisina tuloina, varsinkin jos tuottoja verrataan tämän hetkisiin pankkien talletuksille maksamiin korkoihin. Inflaation ja korkojen muutoksia on kovin vaikea ennustaa, joten laskelmat keskittyvät ensimmäisen vuoden tuottoihin. Laskelmissa käytettiin hieman tämänhetkisiä markkinakorkoja korkeampia korkoja.

Uudemman asunnon kohdalla päästiin laskelmissa tulokseen, että sijoitusasunnon voi säästää itselle omaksi sijoittamalla asuntoon vain noin 15 prosentin alkupääoman. Loppu asunnosta otettavasta lainasta tulee maksetuksi vuokratuloilla vuosien aikana.

LÄHTEET

Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 1. painos. Helsinki. Talentum Media Oy

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki. Talentum Media Oy

kkv.fi, 2017. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Kuntotarkastus. Viitattu 7.10.2017.
<https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunto-kauppa/kuntotarkastus/>

Kuntaliitto.fi 2018. Kiinteistöveroprosentit keskimäärin. Viitattu 29.3.2018.
<https://www.kuntaliitto.fi/ajankohtaista/2017/kiinteistoveron-ehdotetut-muutokset-vuosille-2018-ja-2019-seka-kiinteistojen>

L22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 11.2.2017, 21.5.2017 <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

L5.8.1977/608. Etuostolaki. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 29.10.2017 <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770608>

L31.3.195/481. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 30.3.2018 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L3>

L20.7.1992/654. Kiinteistöverolaki. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 29.3.2018 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19920654>

L12.4.1995/540. Maakaari. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 12.2.2018 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. 2. painos. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus Oy

Maanmittauslaitos.fi, 2017. Kiinteistörekisteriote. Viitattu 25.9.2017. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistorekisteri>

Maanmittauslaitos.fi, 2017. Lainhuutotodistus. Viitattu 22.9.2017. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-0>

Maanmittauslaitos.fi, 2017. Rasiustodistus. Viitattu 25.9.2017. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-10>

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa ja vaurastu. 2. painos. Helsinki. Talentum Media Oy

Sijoitusasunnot.com. Velkavipu. viitattu 25.3.2018 <http://www.sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>

Sijoitusovi.com. Asuntorahastot, viitattu 30.3.2018 <http://sijoitusovi.com/asuntorahastot-onko-hyva-vaihtoehto/>

Tilastokeskus.fi. Kotitalouksien varallisuuserä, viitattu 3.4.2018 http://tilastokeskus.fi/til/vtutk/2013/vtutk_2013-04-01_kat_002_fi.html

Vero.fi, 2018. Asunnon myyntivoittoverotus, viitattu 4.4.2018 https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

Vero.fi, 2018. Vuokratulo vähennykset, viitattu 4.4.2018 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Vero.fi, 2017. Varainsiirtovero. viitattu 21.5.2017. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>

Vuokranantajat.fi, 2018. Asuntosijoittamisen opas. Viitattu 17.2.2018, 25.3.2018 <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/kannattavuus/>

Vuokria Online Oy. Asuntosijoittaminen. viitattu 17.2.2018. <http://www.vuokria.com/>

Kuvion 1 lähde http://www.stat.fi/til/ashi/2017/12/ashi_2017_12_2018-01-30_kuv_001_fi.html

Kuvion 2 lähde http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asvu/statfin_asvu_pxt_007.px/chart/chartViewLine/?rxid=371d7f9f-7095-4be0-a0a0-617af8aad70f

LIITE 1



Omataloyhtiö.fi

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

1 (3)

20.4.2018

00000000

1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	Osakkeiden numerot: -	Päivämäärä:
Huoneisto		Osakkeiden lukumäärä:
Kiinteistön osoite		

2 HUONEISTON TIEDOT

2.1 Perustiedot

2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus	2.1.3 Huoneiston pinta-ala
	Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala
2.1.2 Huoneiston sijainti	2.1.4 Huoneiden lukumäärä
Huoneistotunnus	Huoneistotyyppi

2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

2.2.1 Omistustiedot	2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva
Osakeluetteloon	käyttö- tai luovutusrajoitus
merkitty omistaja	Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan
	Käyttö puolisoiden yhteisenä kotina

2.3 Taloustiedot

2.3.1 vastikkeet ja vastikeperusteet	
Vastikelaji	VastikeVastikeperuste
Onko huoneiston osalta haettu arvonalisävelvolliseksi	
2.3.2 Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet	
Lainan käyttötarkoitus	Lainaosuus €
	Päivämäärä
	Vastikeosuus
2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka	ajalta

2.4 Muut huoneistoa koskevat tiedot

2.4.1 Yhtiön tiedossa olevat huomattavat viat ja puutteet
-
-
-
-
2.4.2 Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt
-
-
-
-
2.4.3 Kunnossapitovastuuta koskevat yhtiöjärjestyksessä määräykset ja yhtiökokouspäätökset
-
-
-
-
2.4.4 Asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeavat sopimukset ja käytännöt
-
-
-
-
2.4.5 Lisätietoja huoneistoista
-
-
-
-

20.4.2018

00000000

3 YHTIÖN TIEDOT

3.1 Perustiedot

3.3.1 Yhtiön nimi	Ytunnus	Rekisteröintipäivä
-------------------	---------	--------------------

3.2 Kiinteistö, rakennukset ja tilat

3.2.1 Kiinteistö	Tontin pinta-ala	m ²
Sijaintikunta	Tontin omistus	
kaup.osa/kylä	Tontin vuokranantaja	
Kortteli	Vuokra-aika päättyy	
Tontti/tila	Tontin vuosivuokra	
Rakennusoikeus	Vuokrantarkistusperuste	
Kiinteistön osoite:		

3.2.2 Rakennukset	Talotyyppi	
Rakennusten lukumäärä	Valmistumisvuosi	
Kerrostien lukumäärä	Rakennuksen tilavuus	m ³
Porraskäytävien lukumäärä	Rakennuksen kerrosala	m ²

3.2.3 Huoneistotilat ja autopaikat	Yhtiöjärjestyksen mukaan yhteensä:	Yhtiön hallinnassa
	Lukumäärä	Pinta-alat
Asuinhuoneistot		
Liikehuoneistot		
Muut huoneistot		
Kokonaisosakemäärä:		
Autopaikat	Toteutetut autopaikat	kpl
	Talli-, halli- ja katospaikat	kpl
	Paikat yhtiön hallinnassa	kpl
Autopaikkojen jakamisesta yhtiössä sovittu seuraavaa	Rakennusluvan mukainen autopaikkavelvoite	kpl
	Autopaikkaosakkeiden kappalemäärä yhteensä	kpl
Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat		
Osakkeenomistajien käyttöön varatut huoneistokohtaiset tilat		

3.3 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

3.3.1 Kiinteistön tekniset tiedot	Kattotyyppi	–
Pääas.rakennusaine	Katemateriaali	–
Lämmitysenergia	Antennijärjestelmä	
Lämmönjakotapa	Kaapeliyhtiö	
Ilmanvaihtotapa	Tietoliikenneyhteydet	
Hissi		

3.3.2 Kiinteistön kunto	Yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma	Taloyhtiön kuntotodistus
Suoritetut perusparannukset ja korjaukset		
Lähi vuosien aika tiedossa olevat korjaukset ja perusparannukset		

3.4 Taloustiedot

3.4.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset	Vastikelaji	Vastike	Vastikeperuste
--------------------------------------	-------------	---------	----------------

3.4.2 Lainat, lainapäätökset ja luontolliset tilit				
Yhtiön ottamat lainat	Lainatyyppi	Lainapääoma €	Korko	Päivämäärä
Lainan käyttötarkoitus				Asti
Yhtiön luotolliset tilit				
	Kiinnitykset			

3.4.3 Arvonlisävelvollisuus	Onko yhtiö hakeutunut arvonlisävelvolliseksi?	
-----------------------------	---	--

3.4.4 Vakuutukset	Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji	Arvo
-------------------	---------------	--------------	------

3.5 Muut tiedot

3.5.1 Kiinteistönhoito	Osoite
Kiin.hoitotapa	

20.4.2018

00000000

Kiin.hoitoyhtiö Yhteyshenkilö	Puhelin Sähköposti
----------------------------------	-----------------------

3.5.2 Isännöitsijä ja hallinto Isännöitsijä Isännöintitsto Osoite	Ammattitutkinto Toimistopuhelin Matkapuhelin Sähköposti
Hallituksen puheenjohtaja Henkilö Puhelin	Osoite Sähköposti

3.5.3 Lunastuslauseke ja muut yhtiössä sovellettavat luovutusta koskevat rajoitukset
Lunastuslausekkeet
Muut lunastusoikeudet ja rajoitukset
Kunnan lunastusoikeus ei

3.5.4	Valtion asuntolainoitus	
3.5.5	Osakekirjat ja yhtiöjärjestys	Osakekirjat on painettu turvapainossa Huoneistoluetteloa muutettu 1.5.1972 jälkeen Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen päiväys

3.5.6 Lisätiedot
-
-
-
-

4 RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS

4.1.1 Viimeisin voimassa oleva energiatodistus vuodelta				
Vuosikulutukset	vuodelta	Lämmönkulutus	Kiinteistösähkö	Vedenkulutus

TODISTUKSEN TILAAJA JA ANTAJA

Todistuksen tilaaja
Todistuksen antaja

6 LIITTEET

Taloyhtiön isännöitsijän todistuksen mukana toimitettut liitteet
--

LIITE 2

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA

Nimi
Osoite
Puhelin
Sähköposti

2. VUOKRALAINEN

Nimi
Henkilötunnus
Osoite
Puhelin
Sposti

3. VUOKRAUSKOHDTE

Osoite
Huoneiden lukumäärä
Pinta-ala noin

Huoneisto vuokrataan asuinkäyttöön ja siinä kunnossa kuin se on sopimuksentekohetkellä.

4. VUOKRA-AIKA

Määräaikainen sopimus
Sisäänmuuttopäivä
Määräaikaisen sopimuksen päättymispäivä

5. VUOKRA JA ERILLISKORVAUKSET SOPIMUSHETKELLÄ

Vuokra
Vesimaksu
Saunamaksu
Autopaikkamaksu
Vuokra ja erilliskorvaukset yhteensä:

Vuokranmaksutili:

Vuokranmaksutilille tilitetään vuokra sekä kaikki erilliskorvaukset.

Eräpäivä kunkin kuukauden _____ päivä

Viivästyskorko peritään voimassa olevan korkolain mukaan.

6. VAKUUS

Tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vuokralainen toimittaa vakuuden.

Vakuus on asetettava ennen asunnon hallinnan luovuttamista, viimeistään _____.

Vakuus määrältään _____ euroa, talletetaan vuokranmaksutilille ja talletuksesta annetaan vuokranantajan pyytäessä talletustodistus ennen asunnon hallinnan luovuttamista.

7. VUOKRAN KOROTTAMINEN

Vuokra tarkastetaan kerran vuodessa, aina vuoden ensimmäinen päivä.

8. MUUT EHDOT

Vuokralaisen tulee huolehtia huoneistosta huolellisesti.

Huoneistossa ei saa tupakoida eikä pitää kotieläimiä.

Vuokralaiselle luovutetaan huoneiston hallinnan luovutuksen yhteydessä _____ kappaletta avaimia.

Vuokralainen on velvollinen tekemään muuttoilmoituksen isännöitsijälle.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan taloyhtiön järjestyssääntöjä ja huolehtii siitä, että asunnossa on toimiva palovaroitin.

Jos huoneiston loppusiivous on tekemättä tai huoneiston kunto ei muutoin vastaa tässä vuokrasopimuksessa sovittua, vuokranantaja saa pidättää siivous- ja korjauskulut vuokravakuudesta. Vuokralainen/vuokralaiset ovat vastuussa aiheutuneista tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta.

9. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tämä vuokrasopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena samansanisena alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja päivämäärä: _____

Allekirjoitukset

Vuokranantaja

Vuokralainen

ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	
Henkilötunnus	
Omistusosuus	[esim. 100 % tai 1/1]
Osoite	
Puhelin	
Sähköposti	

Käytetään myöhemmin nimitystä "Myyjä"

Ostaja	
Henkilötunnus	
Omistusosuus	
Osoite	
Puhelin	
Sähköposti	

Käytetään myöhemmin nimitystä "Ostaja"

2. Kaupan kohde

Kaupan kohde on -nimisen yhtiön (Y-tunnus:) osakkeet numerot – (kpl) oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osoitteessa . Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää [esim. 1h+k+p 32 m²].

Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijätodistuksen mukainen pinta-ala on m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.

Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa (perustettu ennen 1.1.1992) poiketa olennaisesti nykyisten standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Todellinen asuinpinta-ala voi olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijätodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

3. Kaupan ehdot

3.1 Kauppahinta

Kauppahinta on [] euroa ja [] senttiä ([] €). Huoneiston velkaosuus [] [pvä] päivitetyn isännöitsijätodistuksen mukaan on [] euroja ja [] senttiä ([] €), joten huoneiston velaton hinta on [] euroa ([] €). Ostaja ottaa vastatakseen edellä mainitun velkaosuuden.

3.2 Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi ja vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3 Omistusoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin, ja sitä myöten niitä vastaavaan huoneistoon, siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.4 Osakekirja

Osakekirja luovutetaan ostajalle siirtomerkinnöin varustettuna kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.5 Huoneiston hallinta

Huoneiston hallintaoikeus siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Huoneisto myydään vuokrattuna ja vuokrasopimus siirtyy ostajalle sellaisenaan. Kaupan kohteisiin kohdistuvat vuokratuotot jakautuvat siten, että myyjälle kuuluvat tuotot, joiden peruste on syntynyt ennen []. Tämän jälkeiseltä ajalta syntyvät tuotot kuuluvat ostajalle.

3.6 Huoneistosta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa hoito- ja pääomavastikkeista ja muista maksuista yhtiölle [] asti, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja.

Myyjä vakuuttaa, että edellä sanottuja yhtiövastikkeita ja muita maksuja ei ole avoimena maksuvastuun siirtyessä ostajalle [] [pvä]. Mikäli ostaja kuitenkin joutuu suorittamaan yhtiövastiketta tai muita yhtiölle meneviä maksuja asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 7 §:n perusteella myyjän omistusajalta ja vastoin kauppakirjan ehtoa vastikkeen maksamisesta, myyjä sitoutuu korvaamaan ostajalle niiden määrän korkolain mukaisine viivästyskorkeineen.

3.7 Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on ennen kaupasta päättämistä tutustunut huoneistoon haluamassaan laajuudessa ja hyväksyy huoneiston sellaisena kuin se ostajalle viimeksi esiteltynä oli. Muutoin myyjän vastuu asunnon laatuvirheistä, oikeudellisista ja taloudellisista virheistä määräytyy asuntokauppalain 6. luvun mukaan.

Ostaja on tutustunut taloyhtiöön, sen toimintaan ja ympäristöön. Lisäksi ostaja on tutustunut ympäristön mahdollisia muutoksia koskeviin suunnitelmiin.

Ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- [REDACTED] päivitetty isännöitsijätodistus
- Yhtiöjärjestys
- Yhtiön viimeisin tilinpäätös ja toimintakertomus
- Talousarvio [REDACTED]
- Kunnossapitotarveselvitys
- Energiatodistus

Allekirjoittamalla kauppakirjan ostaja vakuuttaa saaneensa edellä mainitut asiakirjat ja tutustuneensa niihin huolellisesti.

Ostaja on saanut kaupan kohteesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot. Lisäksi myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tapahtuneet tietoonsa tulleet muutokset, joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

3.8 Tarpeisto

Kaupan yhteydessä ostajalle siirtyvät asuntokauppalain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitetut tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet, jotka olivat huoneistossa sitä ostajalle esiteltäessä. Myyjä ei kuitenkaan vastaa kaupan kuuluvien laitteiden toiminnasta.

3.9 Lunastusoikeudet

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ei [REDACTED] päivitetyn isännöitsijätodistuksen eikä yhtiöjärjestyksen mukaan kohdistu lunastusoikeutta.

3.10 Varainsiirtovero ja muut veroseuraamukset

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta ([REDACTED] €) vastaa ostaja.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kaupan mahdollisesti liittyvistä muista veroseuraamuksista.

3.11 Kauppakirjan hyväksyminen

Tämän kauppakirjan hyväksymme allekirjoituksillamme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

3.12 Kauppakirjan jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samanlaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle ja yksi taloyhtiön isännöitsijälle.

4. Allekirjoitukset

 [paikka ja aika]

Myyjä



Ostaja



LIITE 4

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Myyjä	Maija Kaisa Myyjä (000000-0000) Myyjäkatu 502, 33480 Ylöjärvi
Ostaja	Olli Matias Ostaja (000000-0000) Ostajankatu 2, 33200 Tampere
Kaupan kohde	Myyjä –niminen kiinteistö RN:0 1:21 Ylöjärven kunnan Mäkkylän kylässä. Kiinteistötunnus: 980-416-1-21.
Pinta-ala	1.290 m ² 1.10.2001 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan.
Osoite	Myyjäkatu 502, 33480 Ylöjärvi
Tarpeisto	Normaali tarpeisto.
Kaavoitustilanne	Asemakaava.
Kauppahinta	Kauppahinta on 75 000 euroa.
Kauppahinnan maksaminen	Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksella maksetuksi kokonaisuudessaan. Kauppahintaan sisältyy 1.10.2004 käsirahana maksettu 4 000 euroa.
Omistusoikeuden siirtyminen	Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti.
Hallintaoikeuden siirtyminen	Hallintaoikeus siirtyy 1.11.2004. Hallinnan luovutuksen viivästyessä myyjästä johtuvasta syystä myyjä maksaa ostajalle sopimussakkona 700 euroa jokaiselta alkaneelta viivästyneeltä viikolta hallinnan luovutukseen asti.
Vaaranvastuun siirtyminen	Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle silloin, kun hallinta tosiasiallisesti siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa tähän vaaranvastuun siirtymishetkeen asti. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä hetkestä eteenpäin.
Ostajan saamat tiedot kiinteistöstä	Ostaja on tutustunut 20.10.2004 päivättyihin lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen, kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia koskeviin rakennuslupapiirrustuksiin, kiinteistörekisteri-karttaan sekä kiinteistöä koskevaan asemakaavaotteeseen ja siihen sisältyviin kaavamääräyksiin.

Kiinteistöön tutustuminen

Ostaja on suorittanut kiinteistöllä katselmuksen. Ostaja on tällöin haluumallaan tavalla tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Merkitään, että asuinrakennuksessa on suoritettu kosteiden tilojen kosteusmittaus sekä alapohjan katselmus Insinööritoimisto A. Koputtelijan toimesta. Kaupan osapuolet ovat olleet läsnä tarkastushetkellä. Tarkastuksesta on saatu myös kirjallinen raportti, joka on annettu osapuolille tutustuttavaksi eilen.

Verot ja maksut

Myytävään kiinteistöön kohdistuvan kiinteistöveron vuodelta 2004 maksaa myyjä. Muista kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa myyjä hallinnan luovutuspäivään asti, jonka jälkeen niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu maksamattomia maksuja.

Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

Sähköliittymäsopimus

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähköyhtiön kanssa solmittuun liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimukseen perustuvat maksut myyjän hallinta-ajalta on maksettu ja sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtämisestä sähköyhtiölle.

Kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta rasittavat vain 20.10.2004 päivätyyn rasiustodistukseen merkityt yhteisarvoltaan 20 000 euron vahvistetut lainoittamattomat haltijavelkakirjat. Myyjä luovuttaa nämä haltijavelkakirjat ostajalle tässä kaupanteko-tilaisuudessa ilman eri kuittausta.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöä eivät rasita mitkään muut kuin edellä mainitut rasitukset tai rasitteet.

Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

Kaupan veroseuraamukset

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvästä mahdollisesta luovutusvoiton verosta.

Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistön kauppvoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

Jakelu Tätä kauppakirjaa on laadittu samansisältöiset kappaleet ostajalle, myyjälle ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

Päiväys Tampereella 25.10.2004

Myyjä _____
Maija Myyjä

Ostaja _____
Olli Ostaja

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Maija Kaisa Myyjä luovuttajana sekä Olli Matias Ostaja luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Tampereella 25.10.2004

Jyrki Jokinen
Tampereen käräjäoikeuden määräämä (758/49).

Lunastus ja saapuminen kuluineen 400 euroa.